

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im neuen Stadtzentrum „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital

für die
HD Objekt Freital GbR
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Richard Engel, Humangeographie M.Sc. (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	9
3. Projektplanung und Projektdaten.....	10
4. Makrostandort Freital.....	13
5. Mikrostandortanalyse	18
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	21
7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	28
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	32
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	32
8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	33
8.3. Städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Freital zum Einzelhandel	34
9. Auswirkungsanalyse.....	35
9.1. Umsatzprognose.....	35
9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	39
9.3. Kompatibilität mit den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Einzelhandel in der Stadt Freital / Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	42
9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens	45
10. Fazit	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	7
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps	8
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Non-Food am Einzelhandel	9
Abbildung 6:	Lageplan Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“	11
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	15
Abbildung 8:	Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Freital	16
Abbildung 9:	Standortumfeld des Projektstandortes	18
Abbildung 10:	Anbieter A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben	24
Abbildung 11:	Anbieter Nahversorgungszentren Zauckerode und Pesterwitz	25
Abbildung 12:	Anbieter Nahversorgungslagen	25
Abbildung 13:	Sonstige Anbieter im Stadtgebiet	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenstruktur Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“	10
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung der Stadt Freital (zum Gebietsstand 01.01.2020)	14
Tabelle 3:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Betriebsformen	22
Tabelle 4:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Standorten	23
Tabelle 5:	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	30
Tabelle 6:	Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	30
Tabelle 7:	Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt	36
Tabelle 8:	Resultierende Flächenproduktivitäten im Planvorhaben	38
Tabelle 9:	Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe	39

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mittelbereich der Stadt Freital	13
Karte 2:	Lage des Projektstandortes „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital	19
Karte 3:	Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet	21
Karte 4:	Einzugsgebiet des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital	29

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Freital besteht seit mehreren Jahren die Planung des neuen Stadtzentrums „Sächsischer Wolf“ im Stadtteil Deuben, diese fand bereits Eingang in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011.

Der Projektstandort liegt am Kreuzungsbereich Dresdner Straße / Ecke Poisenttalstraße und bildet den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches „A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben“.

Folgende Einzelhandelsnutzungen sind in der aktuellen Planung vorgesehen:

- Lebensmittel-Vollsortimenter EDEKA mit max. 2.200 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittel-Discounter ALDI mit max. 1.250 m² Verkaufsfläche (Verlagerung innerhalb des Zentrums Deuben, bisheriger ALDI-Markt wird nicht durch Lebensmittelmarkt nachgenutzt)
- Drogeriemarkt dm mit max. 700 m² Verkaufsfläche.
- Weiterhin eingebunden sind eine Bäckerei / Café sowie drei kleinflächige Ladenlokale, für welche derzeit noch keine konkreten Nutzungen vorliegen.

Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse werden die drei Märkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Einzelhandelsfläche des Bäckereicafés betrachtet, da die konkreten Nutzungen für die weiteren Gewerbeeinheiten noch nicht feststehen.

Im Bebauungsplan-Entwurf wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von zentrennahen Funktionen dienen. Aufgrund ihrer Größendimensionierung sind die Einzelhandelsvorhaben - insbesondere die Lebensmittelmärkte, aber auch das Vorhaben insgesamt - als großflächig einzustufen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Des Weiteren ist die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Freital nachzuweisen. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die Analyse umfasst die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freital, die Standortbetrachtung hinsichtlich den Anforderungen an eine integrierte Lage sowie die spezifische Wettbewerbssituation einschließlich funktionaler Verflechtungen. Auf dieser Grundlage werden Einschätzungen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet des Vorhabens vorgenommen.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Stadt Freital vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der

Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

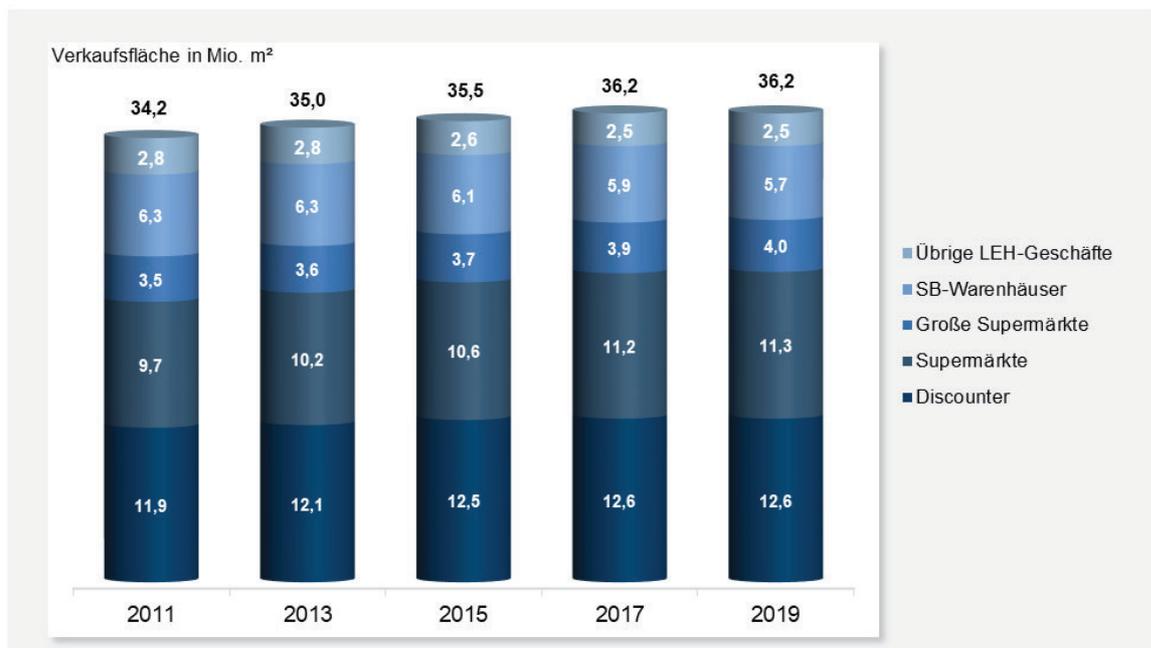
2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Service wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung und Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen steigt seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

¹ vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2021

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m² im Jahre 2011 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17%, große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

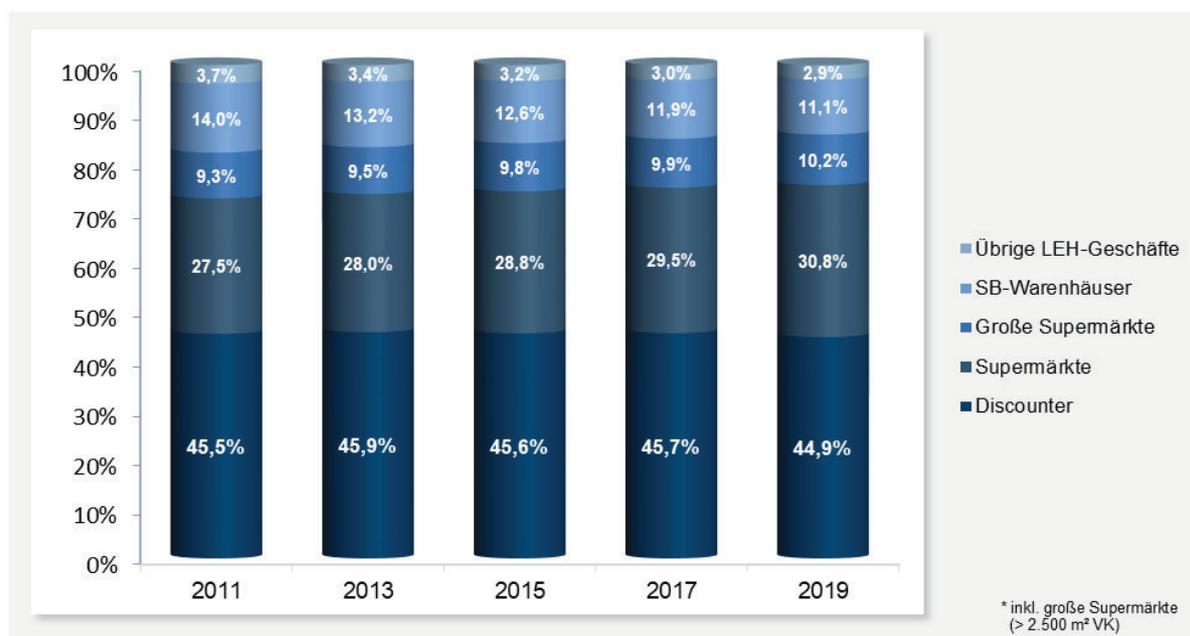
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber².

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



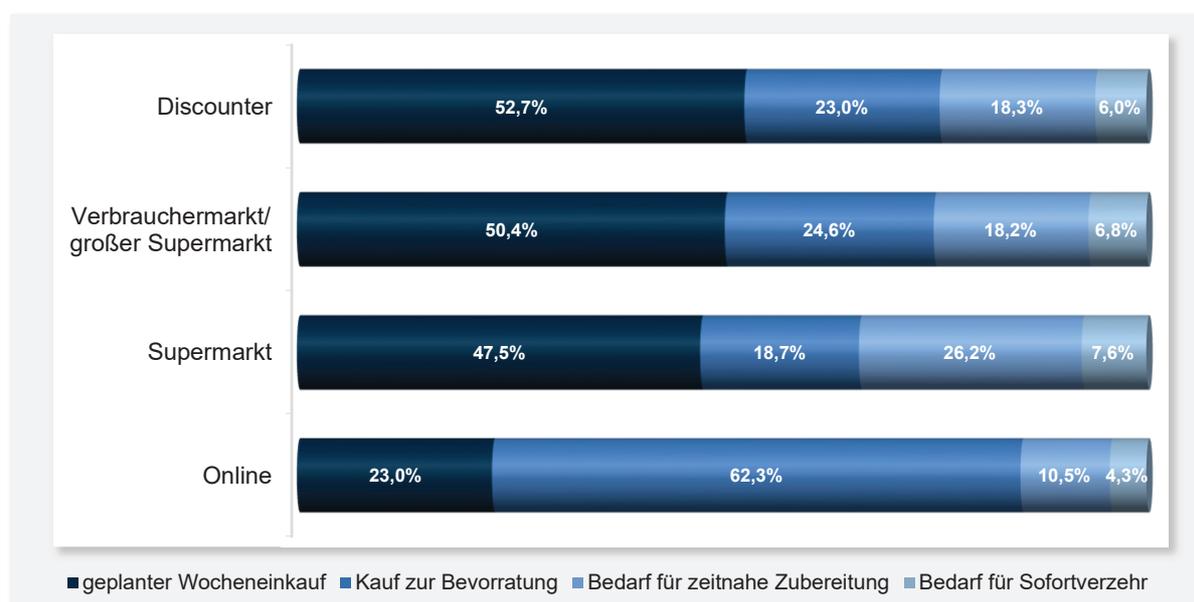
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



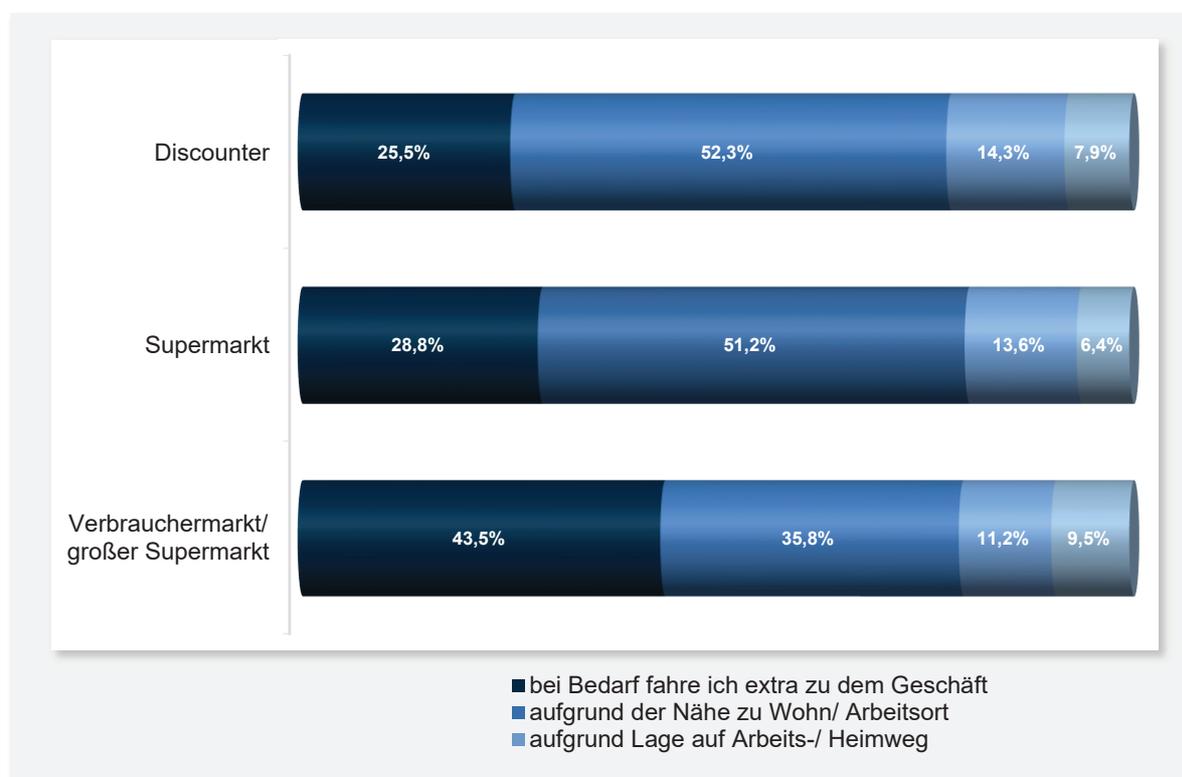
Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2021

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounters kontinuierlich ihr Angebot und Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounters der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

³ EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps

Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2021

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

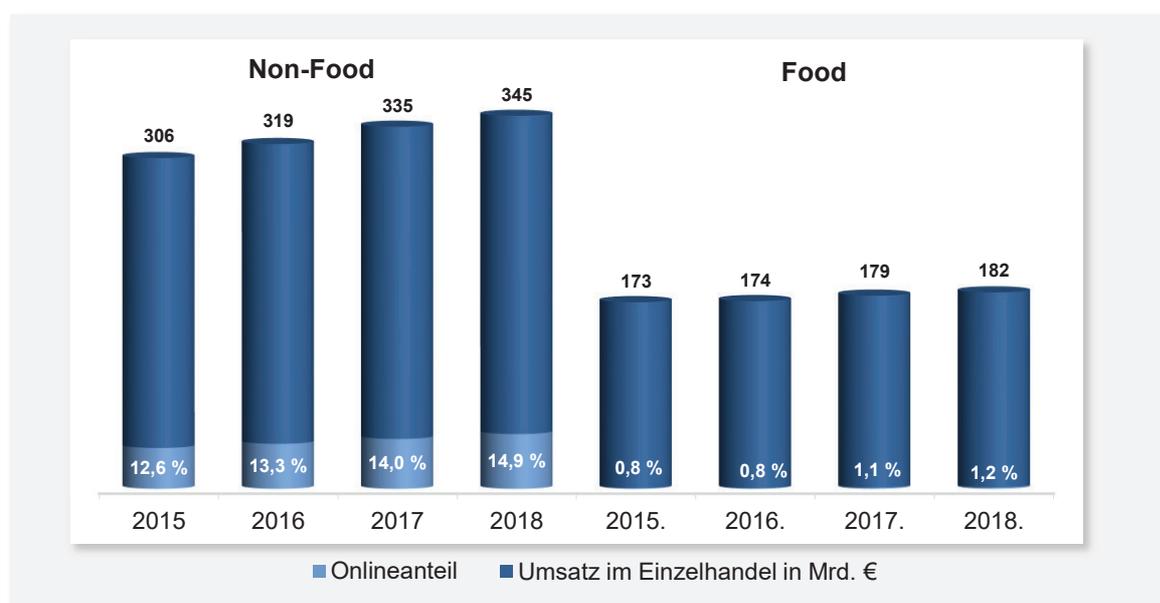
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Non-Food-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2 % des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16 % erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2 %).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Non-Food am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2021

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. € in Deutschland.⁵

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁴ vgl. HDE-Online-Monitor 2019

⁵ vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

3. Projektplanung und Projektdaten

In der Stadt Freital besteht seit mehreren Jahren die Planung des neuen Stadtzentrums „Sächsischer Wolf“ im Stadtteil Deuben, diese fand bereits Eingang in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011. Am Projektstandort an der Kreuzung der Dresdner Straße und Poientalstraße soll das Stadtzentrum mit multifunktionalen Nutzungen entstehen. So sind unter anderem eine Kita sowie Wohnnutzungen und Gesundheitseinrichtungen in den Obergeschossen geplant.

Da noch nicht alle Nutzungen des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ bekannt sind, stehen die geplanten Einzelhandelsnutzungen mit einem EDEKA-Vollsortimenter, einem ALDI-Lebensmitteldiscounter, einem dm-Drogeriemarkt und einem Bäckereicafé (siehe eingerahmter Bereich der Tabelle 1) im Vordergrund dieser Auswirkungsanalyse. Während der Vollsortimenter EDEKA und dm-Drogeriemarkt Neuansiedlungen darstellen, wird der ALDI-Markt vom bestehenden Standort im A-Zentrum Deuben verlagert und am Projektstandort auf die nachfolgend angegebene Verkaufsflächendimensionierung erweitert. Die Firma ALDI ist Eigentümer der Immobilie des bestehenden Marktes und schließt eine Nachnutzung mit einem Lebensmittelmarkt aus.

Nachfolgende Tabelle stellt die Flächenstruktur des Gesamtvorhabens mit 5.450 m² Fläche dar. Hierbei wurde zwischen den prüfungsrelevanten Verkaufsflächen im Rahmen der Auswirkungsanalyse sowie den weiteren Flächen des Vorhabens differenziert. Zudem wurde zwischen den Gebietszuordnungen (Sondergebiet/Kerngebiet) gemäß aktuellem Bebauungsplanentwurf unterschieden.

Tabelle 1: Flächenstruktur Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“

Planvorhaben	Verkaufsfläche
Prüfungsrelevant im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse	
EDEKA Vollsortimenter (Sondergebiet)	2.250 m ²
ALDI Lebensmitteldiscounter (Sondergebiet)	1.250 m ²
dm Drogeriemarkt (Kerngebiet)	700 m ²
Bäckereicafé Einzelhandelsfläche (Sondergebiet)	50 m ²
Bäckereicafé Gastronomiebereich (Sondergebiet)	250 m ²
Prüfungsrelevante Einzelhandelsfläche gesamt	4.250 m²
Weitere Flächen des Vorhabens	
Gewerbe (Einzelhandel - innerstädtische Sortimente)	250-500 m ² möglicherweise zwei Einheiten)
Gewerbe (Einzelhandel - innerstädtische Sortimente)	
Gewerbe (Gastronomie)	
Weitere Flächen gesamt	950 m²
Projektvorhaben inkl. Gastronomieflächen gesamt	5.450 m²
Quelle: Angaben vom Auftraggeber	

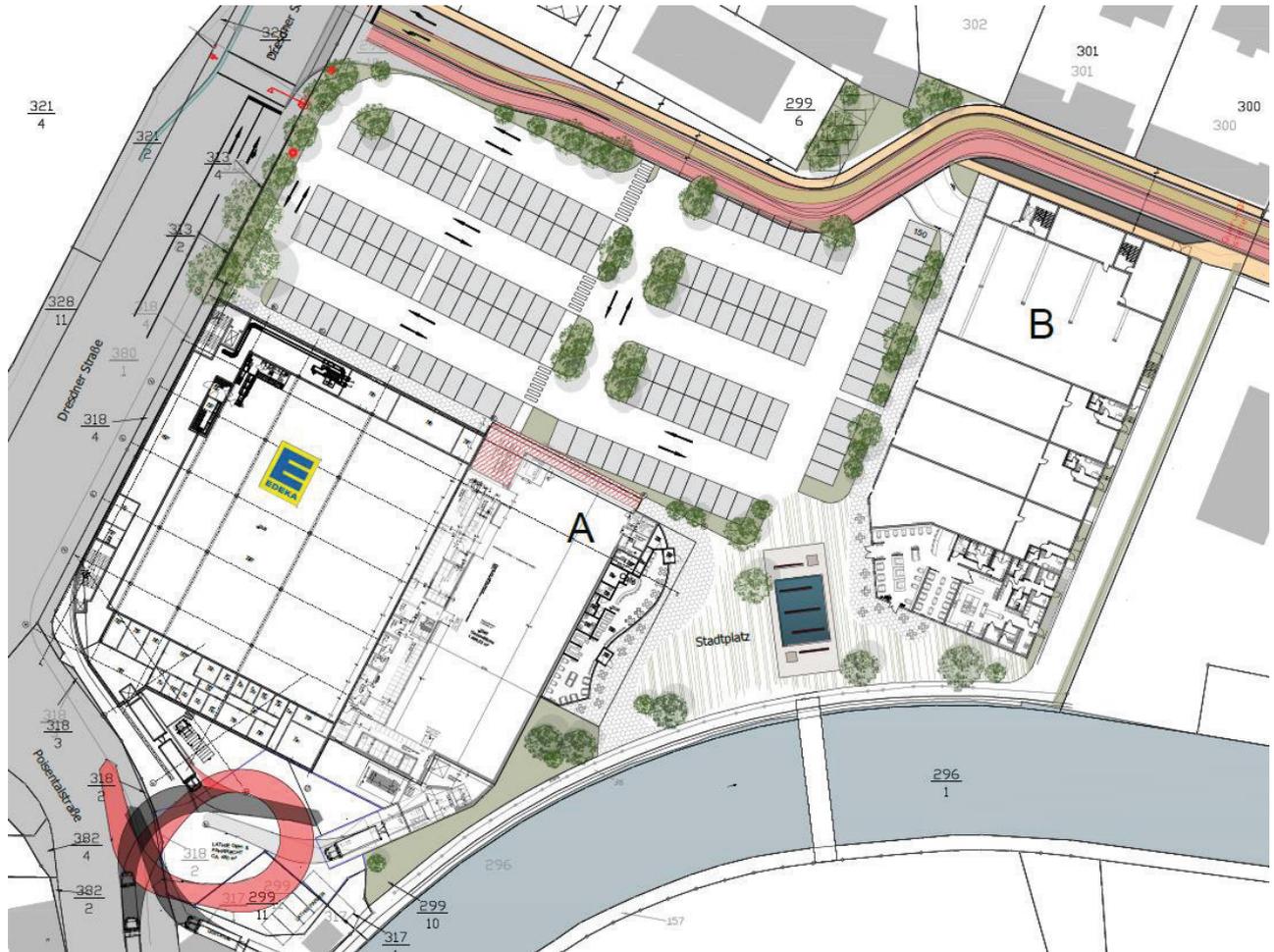
Auswirkungsanalyse – Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital

Der Anteil der Non-Food II-Sortimente⁶ liegt bei den Lebensmittelmärkten nach Angaben des Auftraggebers bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Für den Drogeriemarkt ist der Non-Food II-Anteil geringfügig darüber, allerdings bleibt der Anteil über alle drei Anbieter unterhalb von 10%.

Die 150 Parkplätze befinden sich direkt vor der Immobilie und sollen die Erreichbarkeit für das neue Stadtzentrum insgesamt sicherstellen.

Nachfolgender Lageplan stellt das Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“ dar:

Abbildung 6: Lageplan Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“



Quelle: WERKplan GmbH

Es ist zudem festzuhalten, dass mit der Verkaufsflächendimensionierung insbesondere der beiden Lebensmittelmärkte einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen wird, andererseits sollen die geplanten Verkaufsflächen ein marktfähiges Konzept bieten. Im Vordergrund stehen eine moderne Warenpräsentation, großzügige Verkehrsflächen, insbesondere große Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung der Läden und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2).

⁶ Non-Food II-Waren umfassen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Realisierung des Vorhabens,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Freital und umliegender Kommunen,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Freital.

4. Makrostandort Freital

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Freital.

Regionale Lage und Siedlungsstruktur

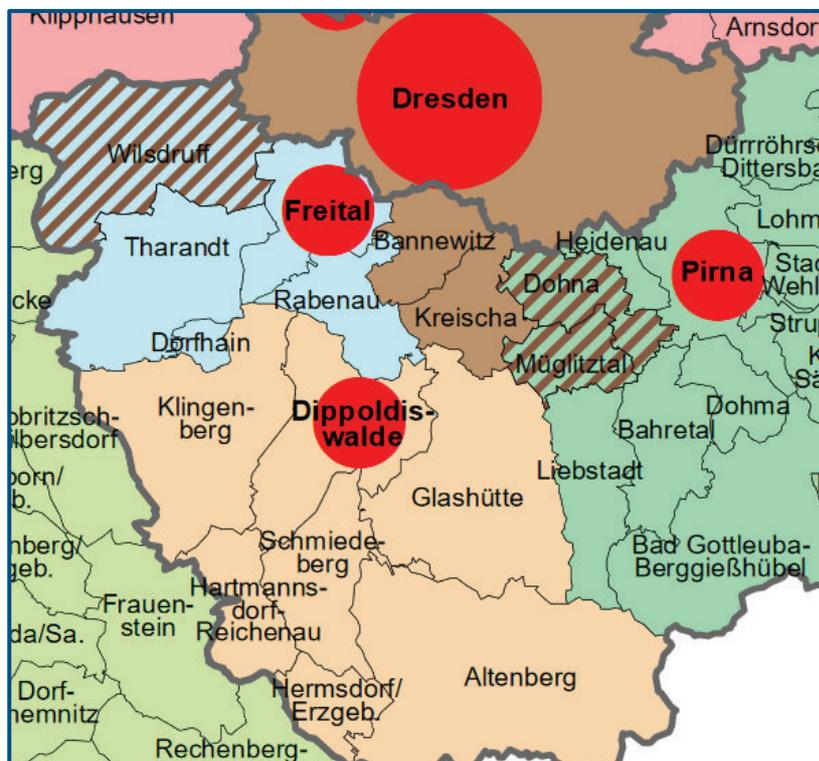
Die Große Kreisstadt Freital ist mit 39.405 Einwohnern⁷ die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Sie ist eine recht junge Stadt, entstanden am 1. Oktober 1921 durch den Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel.

Freital liegt an der südwestlichen Stadtgrenze von Dresden, ca. 9 km vom Stadtzentrum Dresden entfernt. Weitere angrenzende Gemeinden sind Wilsdruff, Tharandt, Höckendorf, Rabenau und Bannewitz. Landschaftlich liegt Freital im Döhlener Becken, welches von der Weißeritz durchflossen wird. Südlich schließt sich das Gebiet des Tharandter Waldes an. Die Lagequalität der Stadt führt zu vielfältigen Verflechtungsbeziehungen in Fragen der Wohn- und Lebensqualität, der Wirtschaft und des Tourismus. Insbesondere die Nähe und räumliche Anbindung zu Dresden tangiert alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens.

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Freital

Die Stadt Freital ist gemäß Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen als Mittelzentrum ausgewiesen.⁸

Karte 1: Mittelbereich der Stadt Freital



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Karte 2 Mittelbereiche (Ausschnitt)

⁷ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12.2020

⁸ Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen, Z 1.3.7

Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich gehören zusätzlich die umliegenden Städte und Gemeinden Tharandt, Rabenau und Dorphain, die Stadt Wilsdruff liegt im Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Dresden. (siehe Karte 1). Im gesamten Mittelbereich leben rd. 50.298 Einwohner (ohne Überschneidungsbereich Stadt Wilsdruff).

Als Einzelhandelsstandort besitzt Freital eine Bedeutung für sich und die Städte im mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Verflechtungsbeziehungen, denen die Stadt Freital insbesondere mit Dresden unterliegt, werden jedoch an der Zentralitätskennziffer von 78 sichtbar. Im Saldo von Zu- und Abflüssen unterliegt der Einzelhandelsstandort Freital einen signifikanten Kaufkraftabfluss.⁹

Neben der Nachbarschaftslage zum Oberzentrum Dresden bestehen weitere Verflechtungsbeziehungen mit umliegenden und teilweise konkurrierenden Mittelzentren. So steht Freital in unmittelbarer Wechselwirkung mit der Stadt Dippoldiswalde (ca. 18 km südlich), einem Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum, dessen Mittelbereich bis an Freital heranreicht.

Ungeachtet dieses regionalen Spannungsfeldes besitzt die Stadt Freital jedoch eigene umfassende Potenziale (Bevölkerung, Wirtschaftsstandort, Wohnstandort für Dresden, Tourismusrelevanz, etc.), die schließlich auch die zentralörtliche Funktion begründen.

Soziodemographische Daten

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.¹⁰ Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 39.405 Einwohner im Stadtgebiet Freital.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Freital (zum Gebietsstand 01.01.2020)

Einwohnerentwicklung	Stadt Freital	Entwicklung zum Vorjahr	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Entwicklung zum Vorjahr	Land Sachsen	Entwicklung zum Vorjahr
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2011	38.449	100,0%	246.275	100,0%	4.054.182	100,0%
31.12.2012	38.757	100,8%	245.927	99,9%	4.050.204	99,9%
31.12.2013	39.276	102,2%	245.939	99,9%	4.046.385	99,8%
31.12.2014	39.547	102,9%	245.954	99,9%	4.055.274	100,0%
31.12.2015	39.734	103,3%	247.412	100,5%	4.084.851	100,8%
31.12.2016	39.361	102,4%	246.066	99,9%	4.081.783	100,7%
31.12.2017	39.300	102,2%	245.418	99,7%	4.081.308	100,7%
31.12.2018	39.562	102,9%	245.611	99,7%	4.077.937	100,6%
31.12.2019	39.703	103,3%	245.586	99,7%	4.077.480	100,6%
31.12.2020	39.405	102,5%	244.722	99,4%	4.075.740	100,5%
Prognose 2030						
Variante 1	40.510	105,4%	239.550	97,3%	4.002.010	98,7%
Variante 2	39.940	103,9%	236.570	96,1%	3.922.900	96,8%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2020 sowie 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2021 bis 2030

⁹ BBE!CIMA!MB-Research, Einzelhandelszentralität 2021 in Deutschland, Gemeinden mit 10.000 und mehr Einwohnern

¹⁰ Verfügbarer Datenstand-Stichpunkt zum Jahresende des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ist der 31.12.2020

Das Stadtgebiet von Freital verzeichnete in den vergangenen Jahren einen positiven Bevölkerungsentwicklungstrend, der von kleineren Schwankungen durchsetzt ist, (Datenbasis Zensus 2011). Im Jahr 2020 wohnen 956 Einwohner mehr in Freital, als neun Jahre zuvor. Dies entspricht einem Bevölkerungsanstieg um 2,5% im Zeitraum 2011 bis 2020.

Damit hebt sich Freital deutlich von der Tendenz des gesamten Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge ab, 2020 lag dessen Bevölkerungsstand mit -0,6% leicht unter 2011. Die Funktion als Wohnstandort für Dresden ist unverkennbar.

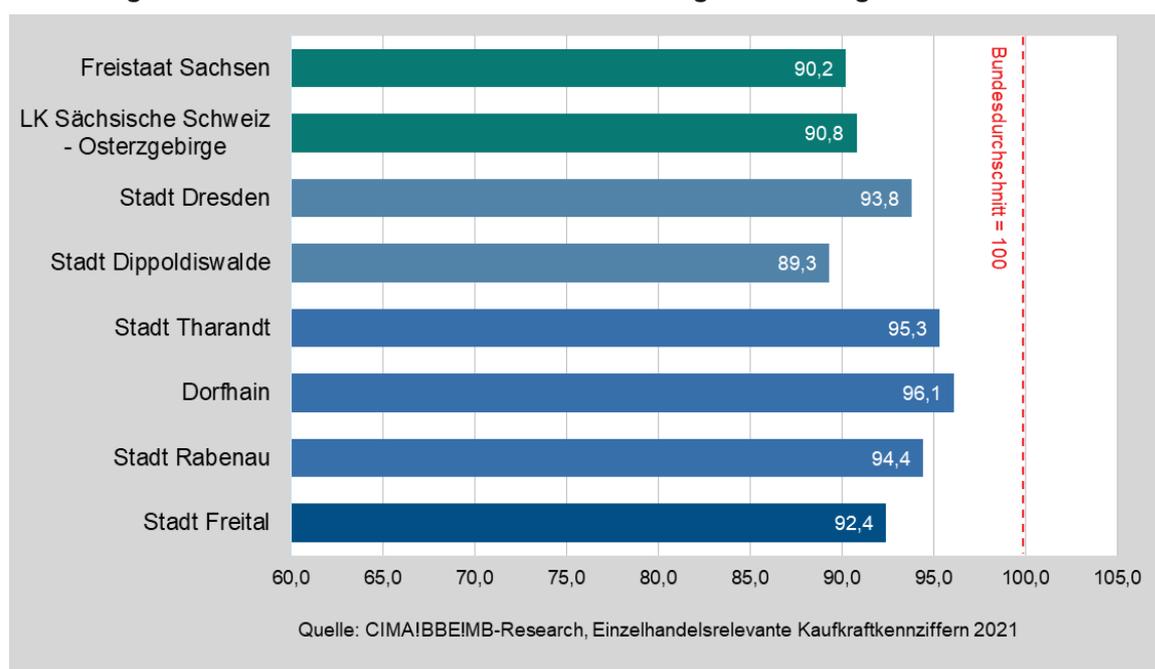
Die amtliche Bevölkerungsvorausschätzung erwartet für die Stadt Freital auch in den kommenden Jahren eine weiter ansteigende Tendenz. So werden die Einwohnerzahlen im Jahr 2030 zwischen 40.510 bis 39.940 prognostiziert. Dies würde in der Gesamtbetrachtung gegenüber dem aktuellen Stand einen Zuwachs von mindestens ca. 530 Einwohnern, im günstigen Fall sogar um bis zu 900 Einwohner bedeuten.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte sind in dieser Einkommensberechnung nicht enthalten.

Für die Stadt Freital errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 92,4%, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 7,6 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt, aber über dem Durchschnitt des Freistaats Sachsen sowie dem Vergleichswert des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Auch die Städte und Gemeinden des Mittelbereiches fügen sich in diesem Kontext ein, jedoch mit leicht höheren Werten.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich



Pendlersituation

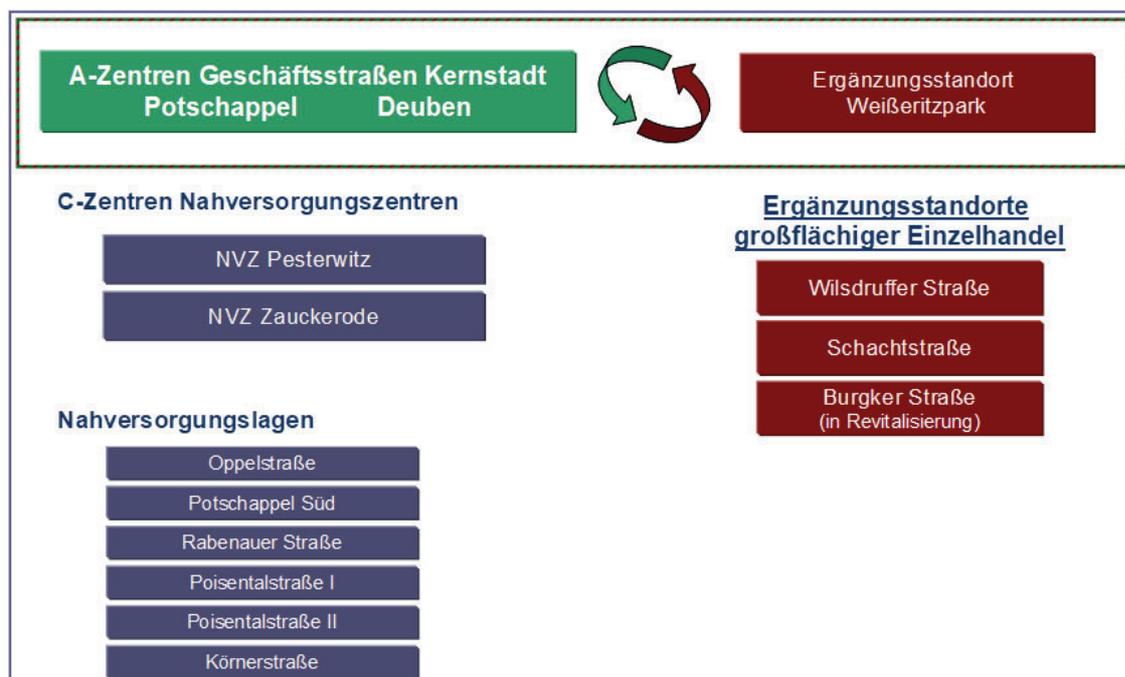
Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsplatz zu Gute. Dies betrifft verstärkt den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Freital beträgt 6.935, demgegenüber sind aber 11.579 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -4.644.¹¹

Die Pendlersituation zeigt noch einmal deutlich die intensive Verflechtung mit dem Oberzentrum Dresden. Sie lässt differenzierte, einzelhandelsrelevante Kaufkraftströme erwarten und stellt entsprechende Anforderungen an eine angemessene Eigenbindung in der Grundversorgung.

Zielvorstellung zur gesamtstädtischen Standortsteuerung im Einzelhandel¹²

In der Stadt Freital wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 definiert. Danach ist der Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. Das Einzelhandelskonzept wurde separat nicht im Stadtrat beschlossen. Die Zentrenstruktur und die städtebaulichen Zielvorstellungen fanden jedoch Eingang in das INSEK der Stadt Freital, welches am 4. Juni 2020 beschlossen wurde. Das INSEK orientiert sich am Einzelhandelskonzept.¹³

Abbildung 8: Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Freital



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital (2011), S. 61

¹¹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Gemeindedaten, 30.06.2020, Bundesagentur für Arbeit

¹² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, Juli 2011

¹³ Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Stadtentwicklung Freital 2030plus, Teil B Abschnitt 3.4 und Teil D Abschnitt 1.1

Ein hierarchisch gegliedertes Zentren- und Standortsystem fokussiert im Kern auf die traditionellen Geschäftsstraßen. Ausgewiesen werden als Zentren und ergänzende Einzelhandelsstandorte einer städtebaulich anzustrebenden Versorgungsstruktur in der Stadt Freital. Der Projektstandort ist eingebunden in das A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben. In Abschnitt 8.3 wird näher auf die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Freital eingegangen.

Fazit zum Makrostandort Freital:

- Die Stadt Freital ist als Mittelzentrum im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ausgewiesen, weist somit Versorgungsfunktionen für sich und den zugehörigen Mittelbereich auf. Insgesamt leben im Mittelbereich rd. 50.300 Einwohner.
- Die Bevölkerungsentwicklung war seit dem Zensus 2011, mit kleineren Schwankungen, insgesamt positiv. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen sieht in beiden Varianten auch ein weiteres Wachstum bis zum Jahr 2030 voraus.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 92,4 zwar erwartungsgemäß unter dem Bundesdurchschnitt, aber leicht über den Vergleichswerten des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge und des Freistaates Sachsen.
- Die Einzelhandelszentralität von ca. 78 ist Ausdruck der Wechselwirkung mit dem angrenzenden Oberzentrum Dresden. Der Freitaler Einzelhandel erzielt zweifellos auch eine gute Marktstellung im Mittelbereich, die Wettbewerbssituation im Abschnitt 6 verdeutlicht eine stärkere Kundenbindung vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich. Abflüsse betreffen stärker den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Die Pendlersituation ist ein vergleichbares Indiz für eine vielschichtige Verflechtung.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Freital aus dem Jahr 2011 strebt eine prioritäre Entwicklung der beiden traditionellen Geschäftsstraßen als übergeordnete A-Zentren an. Der Projektstandort ist eingebunden in das A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben.

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort liegt im nördlichen Bereich des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben an der Kreuzung der Poisenttalstraße und Dresdner Straße. Das direkte Umfeld wird von heterogenen Nutzungen geprägt. Nördlich befinden sich neben Wohngebäuden die City-Galerie mit dem Magnetanbieter Penny und ein Ärztehaus. Westlich existieren der Freitaler Busbahnhof, der Bahnhof Freital-Deuben, Einzelhandelsbetriebe (u.a. ein Bäcker) sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Südwestlich schließt sich die Geschäftsstraße Dresdner Straße mit diversen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser an. Das südöstliche Standortumfeld wird vom Fluss Weißeritz und darüber hinaus von Wohn- und Gewerbeimmobilien geprägt.

Abbildung 9: Standortumfeld des Projektstandortes



Projektstandort



Penny, City-Galerie Freital



Geschäftsstraße Dresdner Straße



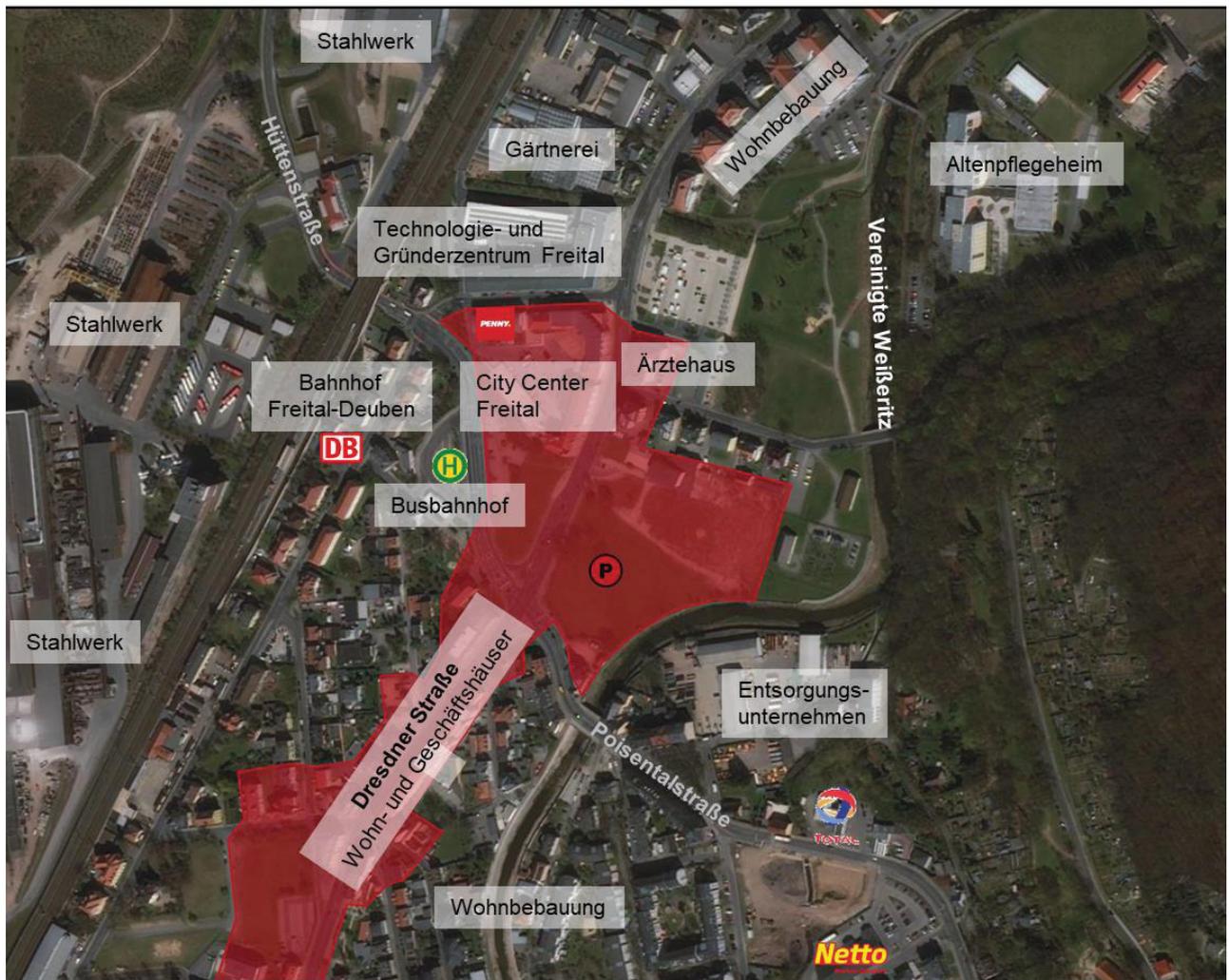
Busbahnhof



Wohn- und Geschäftshäuser Poisenttalstraße

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2021

Karte 2: Lage des Projektstandortes „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital



Mikrostandort

- Projektstandort
- Zentraler Versorgungsbereich



Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Das A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben weist in seiner Anlage eine „Knochenstruktur“ mit einem nördlichen und einem südlichen Schwerpunktbereich auf. Der nördliche Bereich entspricht dem Projektstandort, der südliche wird vom bisherigen Einzelhandelschwerpunkt des A-Zentrums, der Agglomeration mit den Lebensmittelmärkten ALDI und REWE, gebildet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verweist in diesem Zusammenhang: „... die Ausstrahlung der beiden Schwerpunktbereiche soll das gesamte Zentrum beleben und in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sichern.“¹⁴ Das A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben kann mit dem neuen Projektvorhaben Versorgungsfunktionen insbesondere für den südlichen Bereich von Freital

¹⁴ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Freital, 2011, Abschnitt V.3.1

übernehmen. Da es aktuell nur einen Rossmann-Drogeriemarkt in Freital gibt, sind mit zwei Lebensmittelmärkten zusammen mit dem Drogeriemarkt die ebenfalls Versorgungsfunktionen für das weitere Stadtgebiet zu erwarten.

Verkehrliche Situation

Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. So befindet sich der Busbahnhof Freital mit diversen Buslinien direkt westlich vom Standort und auch der Bahnhof Deuben ist nur 200 m entfernt.

Die Dresdner Straße, zugleich Staatsstraße 194, bildet die wichtigste innerörtliche Verkehrsachse der Stadt Freital. Dazu kreuzt am Projektstandort die frequentierte Poisentalsstraße (S36) die Dresdner Straße. Die 150 geplanten Stellplätze werden die Erreichbarkeit absichern.

Fußwege befinden sich an den umliegenden Straßen, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Umfeld sichergestellt ist.

Planungsrechtliche Situation

Für den Projektstandort wird der Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ aufgestellt. Im Bebauungsplan-Entwurf wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von zentrennahen Funktionen dienen. Die Zulässigkeit bemisst sich folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext ist der Nachweis zu führen, dass mit dem Planvorhaben keine schädlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Fazit zum Mikrostandort des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital

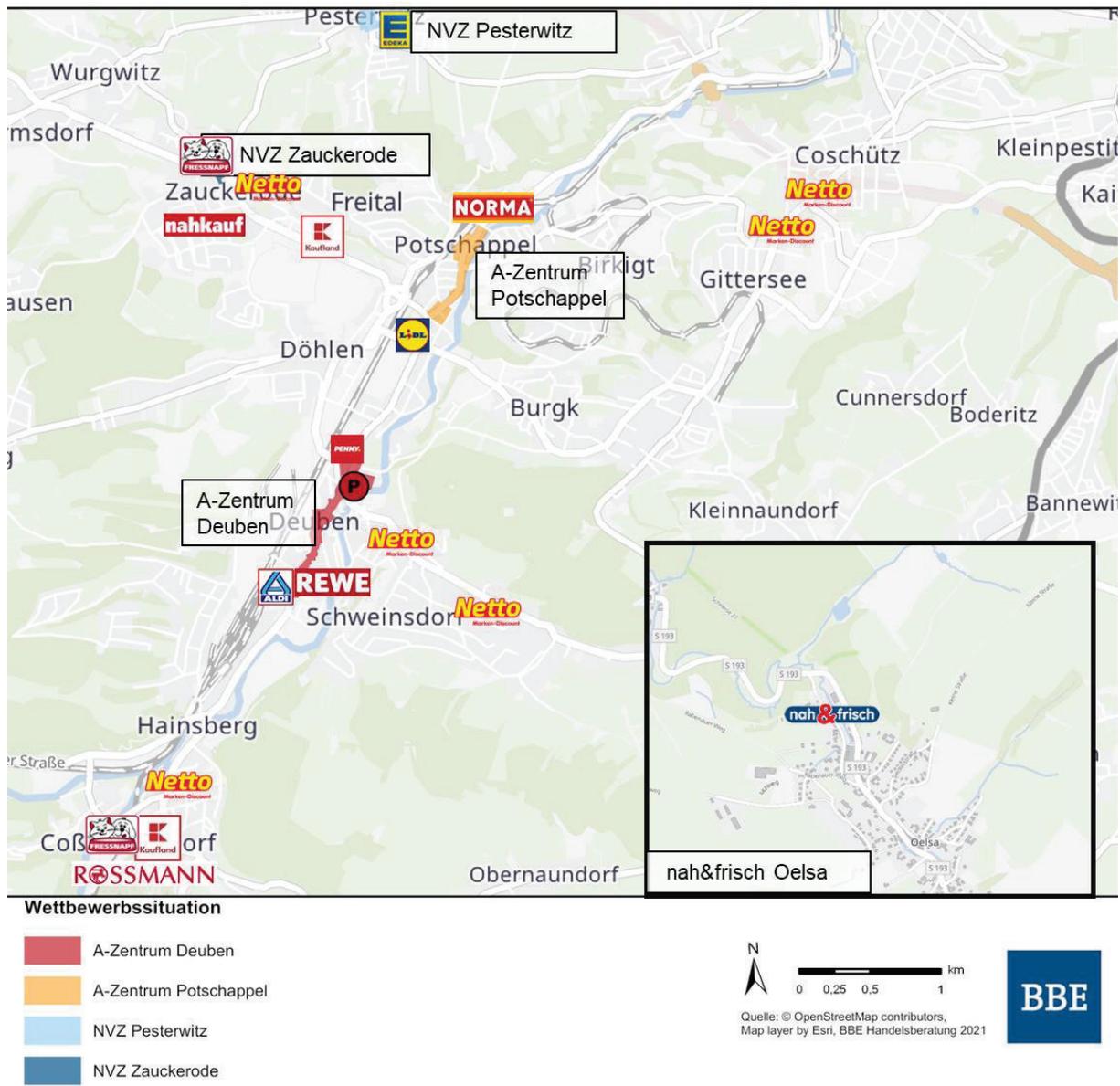
- Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben.
- Das Standortumfeld zeichnet sich durch weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe aus.
- Der Standort weist durch die Lage an den beiden Verkehrsachsen Dresdner Straße / Poisentalsstraße, dem Busbahnhof sowie dem Bahnhof Deuben eine hervorragende Erreichbarkeit auf.
- Zusammen mit dem weiteren Schwerpunktbereich kann das Projektvorhaben die „Knochenstruktur“ des zentralen Versorgungsbereichs mit einem Magnetstandort im Norden stärken. Ein moderner Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt stellen eine deutliche Qualifizierung der Nahversorgung insbesondere in Deuben dar. Da es in Freital nur einen weiteren Drogeriemarkt gibt, kann der Standort zusätzlich Versorgungsfunktionen für das weitere Stadtgebiet übernehmen.

6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in der Stadt Freital, im Dresdner Stadtteil Gittersee bis zur A17 und in südlicher Richtung in Rabenau bis zum nah&frisch-Markt im Ortsteil Oelsa (siehe Karte 3). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Oktober 2021.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und somit eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 3: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet



Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Vorhaben.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb und im Umfeld des Einzugsgebietes. Insgesamt sind 83 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 23.600 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von ca. 95,7 Mio. €.

Wie Tabelle 2 verdeutlicht, sind die Großen Supermärkte (2x Kaufland) und die Lebensmitteldiscounter derzeit die dominierenden Betriebsformen im Untersuchungsgebiet. Lebensmitteldiscounter erzielen auf einer Verkaufsfläche von rd. 8.200 m² einen Umsatz von 33,5 Mio. € und die Großen Supermärkte 27,8 Mio. € auf einer Fläche von rd. 7.000 m². Supermärkte und Drogeriemärkte (Betriebsformen analog dem geplanten EDEKA-Markt und dm-Drogeriemarkt am Projektstandort) sind mit einem Umsatz von 11,9 Mio. € bzw. 3,4 Mio. € bei Verkaufsflächen von 3.200 m² bzw. von 600 m² deutlich untergeordnet. So gibt es nur drei Supermärkte und nur einen Drogeriemarkt im Untersuchungsgebiet.

Die Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemärkte und sonstige Lebensmittelgeschäfte weisen deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch geringere Umsätze auf, haben jedoch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Betriebsformen

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter: Lebensmittel	darunter: Nonfood I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Supermarkt	3.188	11.890	10.650	800
Discounter	8.180	33.460	29.020	2.690
Großer Supermarkt	7.039	27.810	20.860	3.080
Bäcker	770	6.370	6.370	
Fleischer	385	3.410	3.410	
Getränkemarkt	1.310	2.260	2.260	
LM-Fachgeschäft	985	3.140	3.140	
Tankstelle	310	2.600	2.390	
Drogeriemarkt	635	3.440	540	2.660
Zoofachmarkt	755	1.290		1.290
gesamt	23.557	95.670	78.640	10.520

Quelle: BBE-Erhebung 2021

In der folgenden Tabelle wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet. Hieraus wird die Dominanz der beiden Ergänzungsstandorte Wilsdruffer Straße und Weißeritzpark deutlich.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter: Lebensmittel	darunter: Nonfood I
Standort REWE/ALDI A-Zentrum Deuben	2.160	9.000	7.950	600
City-Center Freital A-Zentrum Deuben	900	3.840	3.610	170
Sonstige Anbieter A-Zentrum Deuben	300	940	940	
A-Zentrum Potschappel	190	890	890	
NVZ Zauckerode	1.178	3.940	3.180	680
NVZ Pesterwitz	678	3.070	2.880	140
NVL Poisenttalstraße	1.120	3.770	3.460	260
NVL Körnerstraße	752	3.430	3.050	320
NVL Ooppelstraße	850	3.240	2.840	220
NVL Potschappel-Süd	1.190	5.000	4.030	370
NVL Rabenauer Straße	800	3.340	2.900	320
Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße	3.607	14.880	10.910	1.600
Ergänzungsstandort Weißeritzpark	4.987	20.370	13.630	5.000
Standort NORMA, Carl-Thieme-Straße	1.040	4.300	3.740	260
Netto, Dresden Karlsruher Straße 46	740	3.150	2.810	250
Netto, Dresden Karlsruher Straße 80	800	3.330	2.990	250
Sonstige	2.265	9.180	8.830	80
gesamt	23.557	95.670	78.640	10.520

Quelle: BBE-Erhebung 2021

Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in Karte 3 und in den Tabellen 2 sowie 3 dargestellt. Im Folgenden wird näher auf die Wettbewerber im Untersuchungsraum eingegangen.

Das **A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben** verkörpert in ausgeprägter Form die Funktion eines straßenbegleitenden Geschäftszentrums. Die Abgrenzung ähnelt einer „Knochenstruktur“ mit zwei Funktionsschwerpunkten am nördlichen und südlichen Ende. Der als zentraler Versorgungsbereich fungierende Straßenabschnitt der Dresdner Straße liegt zwischen den Kreuzungsbereichen mit der Bahnhofstraße sowie der Leßkestraße im Norden und der Bürgerstraße im Süden.

Den südlichen Funktionsschwerpunkt bildet der bestehende **Standort des ALDI-Marktes zusammen mit einem REWE-Supermarkt** mit integriertem Bäcker. Die beiden Märkte präsentieren sich in älterem Zustand, weshalb der ALDI-Markt eine Verlagerung anstrebt. Für das Projektvorhaben ist der Standort einerseits als Wettbewerbsstandort aufgrund der geringen Entfernung von 800 m und andererseits als Ergänzung als weiterer Standort innerhalb des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben, welcher zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt, zu bewerten.

Direkt nördlich des Projektstandorts befindet sich die modernisierte **City-Galerie** mit einem **Penny-Lebensmitteldiscounter**, einem Bäcker, einem Fleischer und einem Obst- und Gemüseladen. Der Komplex präsentiert sich durch die Modernisierung in einem attraktiven Zustand. Wie der Projektstandort kann der Standort von der sehr guten Verkehrsanbindung profitieren. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Projektvorhaben werden zunächst zwischen den beiden Lebensmitteldiscountern Penny und ALDI bestehen.

Zwischen den beiden Magnetstandorten des zentralen Versorgungsbereichs Geschäftsstraße Deuben existieren zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Wettbewerbsrelevant sind die Bäckerei Laube sowie der Milchwerk-Sonderpostenladen.

Abbildung 10: Anbieter A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben

Penny in der City-Galerie



ALDI, Bestandsstandort Dresdner Str.



REWE, Dresdner Straße



Milchwerk Sonderposten



Volksbank und Bistro



Rathaus

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2021

Geprägt durch den Verlauf der Dresdner Straße ergibt sich das langgestreckte **A-Zentrum Potschappel**, welches in seiner maximalen Ausdehnung zwischen der Wilsdruffer und der Richard-Wagner-Straße insgesamt 750 m umfasst. Das A-Zentrum weist einen durchgängigen, vielschichtigen Anbieterbesatz auf, jedoch immer wieder unterbrochen von Leerständen und Brachen. Das 1,3 km entfernte Zentrum verfügt mit einem Reformhaus, einem Bäcker und einem Tee- und Tabakladen nur über einen geringen Besatz an projektrelevanten Anbietern und steht folglich nur marginal im Wettbewerb mit dem Projektvorhaben.

Mit den Nahversorgungszentren **Zauckerode** und **Pesterwitz** gibt es neben den beiden A-Zentren zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Freital. Die beiden Standorte sind 3,2 km bzw. 4 km vom Projektstandort entfernt und jeweils zunächst auf die Ortsteile Zauckerode und Pesterwitz ausgerichtet.

Das **Nahversorgungszentrum Zauckerode** gehört zum dörflichen Kern des Gemeindeteiles Zauckerode. Der zentrale Versorgungsbereich liegt an der Wilsdruffer Straße, am Kreuzungsbereich mit der Burgwartstraße, ca. 750 m vom Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße entfernt. Das Nahversorgungszentrum konzentriert sich auf den Versorgungsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Es umfasst mehrere Gebäudekomplexe, nördlich der Wilsdruffer Straße liegt der Komplex mit den Anbietern Pfennigpfeiffer, bilgro-Getränkemarkt und dem Heimtiermarkt Fressnapf. Auf der gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite liegt der Lebensmittel-Discounter Netto als Kernanbieter des Nahversorgungszentrums, benachbart befindet sich das Bäckerei-Café Positano.

Das **Nahversorgungszentrum Pesterwitz** bildet mit seiner Multifunktionalität im besten Sinne ein urbanes Zentrum und sichert die Nahversorgung für einen seit seiner Eingemeindung stark gewachsenen Gemeindeteil. Neben Einzelhandelsfunktionen finden sich verschiedene Gastronomie-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote. Zentral am Dorfplatz bildet ein Wohn- und Geschäftshaus mit integriertem EDEKA den Kern des Nahversorgungszentrums. Aufgrund der Entfernung und der Ausrichtung der beiden Nahversorgungszentren zunächst auf die beiden Ortsteile sind die Wettbewerbsbeziehungen mit dem Vorhaben auf geringem Niveau.

Abbildung 11: Anbieter Nahversorgungszentren Zauckerode und Pesterwitz

EDEKA NVZ Pesterwitz

Bäckerei NVZ Pesterwitz

Netto NVZ Zauckerode

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2021

Nur 400 m vom Projektstandort entfernt, befindet sich die **Nahversorgungslage Körnerstraße** mit einem Netto-Markt sowie einem integrierten Bäcker und Fleischer. Direkt nördlich des Lebensmittelmarktes existiert eine Tankstelle. Der Standort ist mit vielen Wohngebäuden im Umfeld zunächst auf das direkte Umfeld ausgerichtet, kann jedoch zusätzlich von der Verkehrsfrequenz der Poisentalsstraße profitieren. Aufgrund der geringen Entfernung ist der Standort als wesentlicher Wettbewerber zu bewerten.

Der **Poisentalstraße** in südöstlicher Richtung folgend gibt es mit einem Netto Marken-Discount mit integriertem Bäcker und einem Friso-Getränkemarkt eine weitere **Nahversorgungslage** in rd. 1,0 km Entfernung zum Projektstandort. Durch die größere Entfernung im Vergleich zur Nahversorgungslage Körnerstraße sind die Wettbewerbsbeziehungen mit dem Projektvorhaben geringer.

Die **Nahversorgungslage Rabenastraße** im südlichen Freitaler Stadtgebiet sichert die Versorgung für den Gemeindeteil Hainsberg, mit weiterer Ausstrahlung bis in den Gemeindeteil Somsdorf. Am Standort existiert erneut ein Netto-Markt mit integriertem Bäcker. Bei einer Entfernung von 2,5 km und einer begrenzten Ausstrahlung sind geringe Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten.

Abbildung 12: Anbieter Nahversorgungslagen

NVL Körnerstraße

NVL Poisentalsstraße

NVL Rabenastraße



NVL Potschappel-Süd

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2021

Der Standort des **LIDL-Marktes** befindet sich am Kreuzungsbereich Dresdner Straße / Wilsdruffer Straße, somit unmittelbar in Randlage zum A-Zentrum Potschappel. Eine wechselseitig funktionale Verknüpfung mit dem A-Zentrum besteht nicht, vielmehr orientiert der Standort auf die hohe Verkehrsfrequenz im Kreuzungsbereich. Dennoch übernimmt er wichtige Nahversorgungsfunktionen als einer der beiden Lebensmittelmärkte im Gemeindeteil **Potschappel** und wurde als **Nahversorgungsanlage** eingestuft. Durch die Lage an der Dresdner Straße und bei einer Entfernung von nur 1,3 km ist der Standort als wesentlicher Wettbewerber zu bewerten.

Mit der **Nahversorgungsanlage Oppelstraße** im Gemeindeteil Zuckerode sind die Wettbewerbsbeziehungen bei einer Entfernung von 2,6 km hingegen gering. Eingebunden in ein Wohngebiet abseits einer Verkehrsachse ist der nahkauf-Lebensmittelmarkt für die fußläufige Versorgung im Quartier von hoher Bedeutung.

Wie aus Tabelle 3 deutlich wird, sind die **Ergänzungsstandorte Wilsdruffer Straße** und **Weißeritzpark** die dominanten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Freital. Der Ergänzungsstandort Weißeritzpark liegt im südlichen Stadtgebiet, im Gemeindeteil Hainsberg. Als flächengrößter Einzelhandelsstandort von Freital mit umfassendem Branchen-Mix sind mit diesem Einkaufszentrum maßgeblich die regionale Ausstrahlung von Freital und die Übernahme mittelzentraler Versorgungsfunktionen verbunden. Diese Ausstrahlung begründet sich neben der Handelstätigkeit auch auf die Nachbarschaftslage zum Freizeitzentrum „HAINS“, u. a. mit einem Hallenschwimmbad. Da am Projektstandort ein Vollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt und ein Bäcker mit zusammen rd. 4.250 m² Verkaufsfläche geplant sind, werden im nahversorgungsrelevanten Bereich starke Sortimentsüberschneidungen mit dem Angebot des Magnetanbieters Kaufland und dem bisher einzigen Drogeriemarkt Rossmann der Stadt Freital erwartet. Weiterhin existieren der Fachmarkt für Heimtierbedarf Fressnapf, mehrere Bäcker und Fleischer, eine Parfümerie, ein Obst- und Gemüseladen, ein Feinkostgeschäft und ein Tabakladen im Einkaufszentrum. Zusammen weist der Ergänzungsstandort rd. 5.000 m² durch Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf und ist aufgrund der vergleichbaren Sortimentsausrichtung als Hauptwettbewerber zu bewerten.

Abbildung 13: Sonstige Anbieter im Stadtgebiet



Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße



Ergänzungsstandort Weißeritzpark



Ergänzungsstandort Weißeritzpark



NORMA, Carl-Thieme-Straße



Netto, Dresden, Karlsruhe Straße 80



Netto, Dresden, Karlsruhe Straße 46

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2021

Dies gilt adäquat für den **Ergänzungsstandort in der Wilsdruffer Straße**. Der Komplex des Großen Supermarktes Kaufland bildet den Angebotsschwerpunkt auf der nördlichen Straßenseite der Wilsdruffer Straße. Zum Komplex gehören neben dem Großen Supermarkt weiterhin ein AWG-Modemarkt, ein Schuh-Fachgeschäft sowie typische Konzessionäre. Im Gegensatz zum Weißeritzpark kann der Standort stärker Kunden aus dem nördlichen Stadtgebiet ansprechen, was die Kundenbindung für den Projektstandort in nördlicher Richtung reduziert.

In der **Carl-Thieme-Straße** befindet sich ein moderner **NORMA-Lebensmitteldiscounter** mit einer integrierten Bäckerei und Fleischerei. Durch die Lage westlich der Bahngleise und bei einer Entfernung von 2,3 km bleiben die Wettbewerbsbeziehungen auf begrenztem Niveau.

Im **Dresdner Stadtteil Gittersee** gibt es **zwei Netto-Märkte**, die allerdings an einer anderen Verkehrsachse (**Karlsruher Straße**) als der Projektstandort liegen und 4 km bzw. 4,5 km entfernt sind. Aufgrund der Entfernung und der Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Gittersee bestehen nur marginale Wettbewerbsverflechtungen.

Alle weiteren Anbieter im Untersuchungsraum, wie der nah & frisch-Markt in Oelsa, stehen aufgrund der Entfernung oder anderen Ausrichtung nicht oder marginal im Wettbewerb und werden deshalb unter sonstigen Anbietern in Tabelle 3 zusammengefasst.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 83 nahversorgungsrelevante Betriebe verfügen über ca. 23.600 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 95,7 Mio. € im Untersuchungsgebiet.
- Als Hauptwettbewerber sind aufgrund der Größendimensionierung und der vergleichbaren Sortimentsstruktur die beiden Ergänzungsstandorte Wilsdruffer Straße und Weißeritzpark mit dem Magnetanbieter Kaufland zu bewerten.
- Die weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter innerhalb des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben können einerseits von der Anziehungskraft des Projektvorhabens profitieren, stehen jedoch auch im Wettbewerb mit dem Vorhaben durch die Sortimentsüberschneidungen.

7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

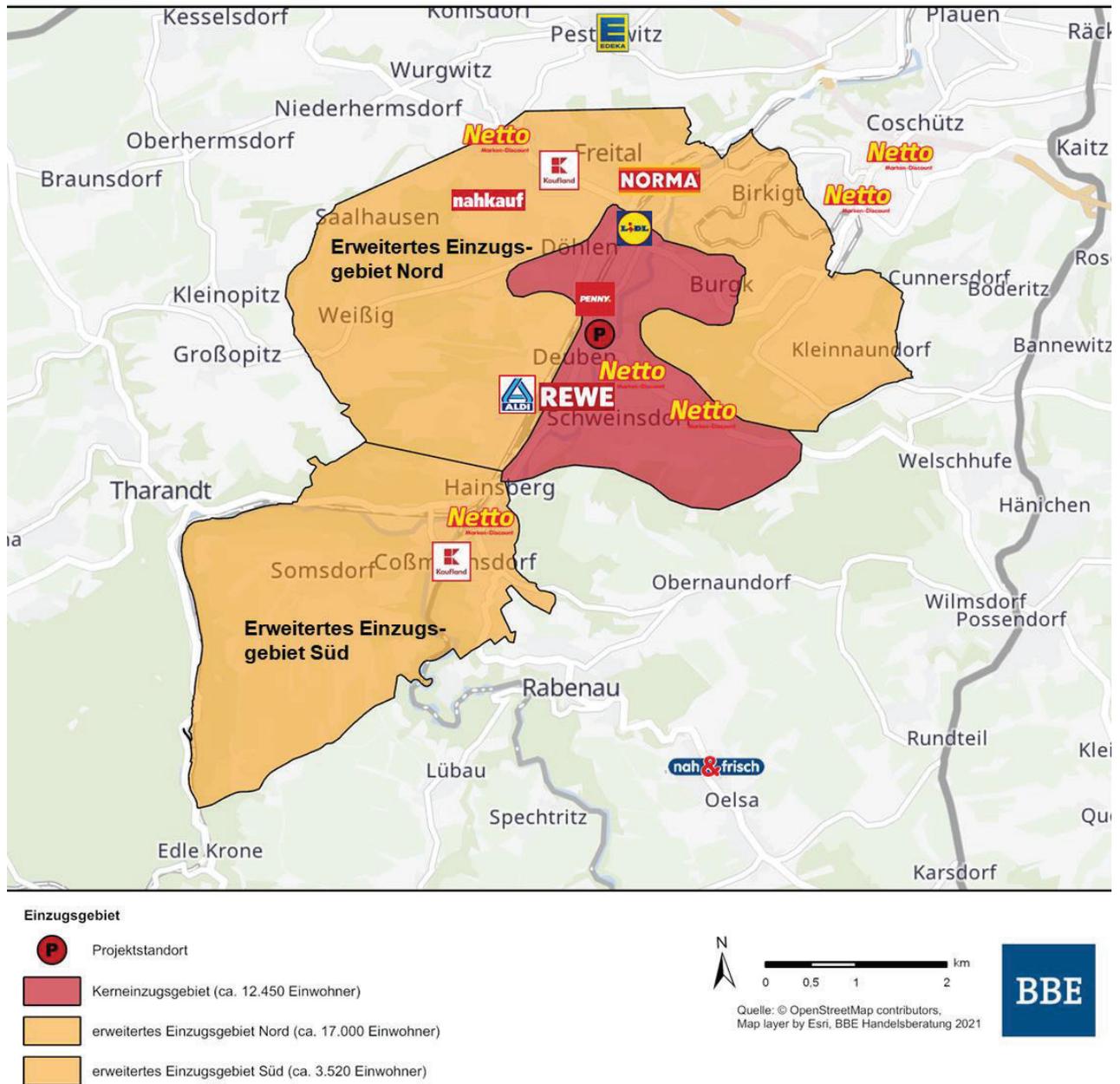
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Projektstandortes sind die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, die zentrale Lage in der Stadt Freital und die Dimensionierung des Vorhabens mit einem Vollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation außerhalb der beiden Ortsteile, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Die Abgrenzung des **Kerneinzugsgebiets** wird wesentlich vom Vorhandensein der beiden Ergänzungsstandorte Wilsdruffer Straße und Weißeritzpark mit jeweils dem Großen Supermarkt Kaufland determiniert. So wird das Kerneinzugsgebiet in südlicher Richtung von der Vereinigten Weißeritz begrenzt, während in nördlicher Richtung die Wilsdruffer Straße die Grenze des Kerneinzugsgebietes ist. In westlicher Richtung stellen die Bahnlinie mit dem westlichen Stahlwerk sowie weiter nördlich die Weißiger Straße die Grenze des Kerneinzugsgebietes dar. Östlich gehören die angrenzenden Siedlungsflächen zum Kerneinzugsgebiet, da der Projektstandort in diesem Bereich schnell zu erreichen ist
- Zum **südlichen erweiterten Einzugsgebiet** gehört der Stadtbereich von Freital südlich der Vereinigten Weißeritz. Aufgrund des dortigen Weißeritzparks ist mit einer geringeren Kaufkraftbindung des Projektvorhabens zu rechnen als im Kerneinzugsgebiet. Allerdings ist mit einem modernen Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt an einem sehr gut erreichbaren Standort eine Kundenorientierung auch aus diesem Bereich zu erwarten.
- Das weitere Stadtgebiet, abseits des Bereichs westlich und nördlich des Nahversorgungszentrums Zauckerode, gehört zum **nördlichen erweiterten Einzugsgebiet**. Wie beim südlichen erweiterten Einzugsgebiet ist auch hier mit einer geringeren Kundenorientierung zu rechnen, der Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße ist hierbei maßgeblich. Aufgrund der Ausstrahlung des Projektstandortes und der Tatsache, dass in diesem Bereich kein weiterer Drogeriemarkt existiert, ist aber auch aus dem nördlichen Stadtbereich eine relevante Kundenbindung zu prognostizieren.

Karte 4: Einzugsgebiet des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 33.000 Einwohner, davon entfallen ca. 12.450 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, ca. 17.000 Einwohner auf das nördliche erweiterte Einzugsgebiet und ca. 3.520 Einwohner auf das südliche erweiterte Einzugsgebiet.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/IMB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf liegt unter dem Bundesdurchschnitt 100. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens auf.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet	erweitertes Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt
		nördlich	südlich	
Bevölkerungspotenzial	12.450	17.000	3.520	32.970
sortimentspezifisches Kaufkraftniveau	94,8	94,8	94,8	94,8
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.388 €	2.388 €	2.388 €	2.388 €
sortimentspezifisches Kaufkraftniveau	93,6	93,6	93,6	93,6
Ausgaben pro Kopf Drogerie	338 €	338 €	338 €	338 €
sortimentspezifisches Kaufkraftniveau	87,1	87,1	87,1	87,1
Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	53 €	53 €	53 €	53 €
	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial Lebensmittel	29.730	40.590	8.400	78.720
Nachfragepotenzial Drogerie	4.210	5.740	1.190	11.140
Nachfragepotenzial Heimtierbedarf	660	910	190	1.760
Nachfragepotenzial gesamt	34.600	47.240	9.780	91.620

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsangaben

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 33.000 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 91,6 Mio. €. Im Kerneinzugsgebiet existiert ein Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente von 34,6 Mio. €, im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet von 47,2 Mio. € und im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet von 9,8 Mio. €.

In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 78,7 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 11,1 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 1,8 Mio. € auf Heimtierbedarf. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist in den kommenden Jahren von einem stabilen bis ansteigenden Potenzial auszugehen.

Um den Handelsbesatz im Einzugsgebiet zu bewerten, werden die realisierten Umsätze der Nahversorgungsanbieter in nachfolgender Tabelle in Relation zum Nachfragepotenzial bewertet.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

	Nachfragepotenzial Einzugsgebiet	Umsatz der Angebotsstrukturen Einzugsgebiet	Kaufkraft- bindung	Saldo Einzugsgebiet
	In T€	In T€		In T€
Lebensmittel	78.720	78.640	99,9%	-80
Drogeriewaren	11.140	8.270	74,2%	-2.870
Heimtierbedarf	1.760	2.250	127,8%	490
Gesamt	91.620	89.160	97,3%	-2.460

Quelle: BBE-Erhebung 2021

Quelle: BBE-Berechnung 2021

Die Bindungsquoten sind als Saldo von Zu- und Abflüssen zu betrachten. Über die drei nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf errechnet sich eine Bindungsquote von 97,3%, so dass sich ein Kaufkraftabfluss von ca. 2,5 Mio. € ergibt. Wird die Kaufkraftbindung differenziert

nach den nahversorgungsrelevanten Sortimenten betrachtet, besteht eine besonders geringe Bindungsquote bei Drogeriewaren mit rd. 74%, da es bisher nur einen Drogeriemarkt in der Stadt Freital gibt. Grundsätzlich ist eine Bindungsquote von rd. 97% über alle nahversorgungsrelevanten Sortimente für ein Mittelzentrum wie Freital als unterdurchschnittlich zu bewerten. Allerdings ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Dresden Kaufkraft abfließt. In Verbindung mit einer stabilen bis positiven Einwohnerentwicklung können für das Mittelzentrum Freital Entwicklungspotenziale speziell im Drogeriebereich abgeleitet werden.

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Für die angestrebte Neuansiedlung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, so dass das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen ist.

In § 11 Abs. 3 heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹⁵
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

¹⁵ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtigungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) aus dem Jahr 2013 trifft im Kapitel 2 „Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ unter Punkt 2.3.2. „Handel“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit den Zielen 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.7 sowie dem Grundsatz 2.3.2.6. Im Hinblick auf die Erweiterungsvorhaben sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

8.3. Städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Freital zum Einzelhandel

Die Stadt Freital hat unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 definiert. Das Einzelhandelskonzept wurde separat nicht im Stadtrat beschlossen. Die Zentrenstruktur und die städtebaulichen Zielvorstellungen fanden jedoch Berücksichtigung im INSEK der Stadt Freital, welches am 4. Juni 2020 beschlossen wurde. Folglich orientiert sich das INSEK am Einzelhandelskonzept.

Wie bereits dargestellt wurde, ist der Projektstandort eingebunden in das A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben. Als konzeptionelle Vorgabe der Zentren- und Standortstruktur hebt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervor:

„Die traditionellen Geschäftsstraßen der Kernstadt Freital sollen zukünftig als mittelzentrale Handels- und Dienstleistungszentren sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Freital als auch für die regionale Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zur Verdichtung und qualitativen Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ab.“¹⁶

Die Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden konkretisiert und die Übereinstimmung mit städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen.

Die prioritäre Entwicklung der A-Zentren wird insbesondere im Handlungsschwerpunkt 1 hervorgehoben:

„Die beiden Geschäftsstraßen in Freital-Potschappel und Freital-Deuben besitzen oberste Priorität als erlebbare Versorgungszentren mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für attraktive Geschäftsstraßen und deren Perspektiven, folglich sind Investitionen vorrangig auf die beiden A-Zentren zu lenken. Die Versorgungsfunktionen sollten in Wechselbeziehung mit dem Ergänzungsstandort Weißeritzpark wahrgenommen werden.“

Die Weiterentwicklung von Freital als mittelzentrale Einkaufsstadt ist aufgrund der bestehenden Stadtstruktur und einer bereits bestehenden Dominanz dezentraler Ergänzungsstandorte vorrangig durch attraktive Geschäftszentren mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu erzielen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und in den beiden A-Zentren zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und somit die für die Stadtstruktur und Stadtidentität wichtigen, traditionellen Versorgungszentren weiter zu entwickeln. Diese Fokussierung dient deren Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Chancen liegen in einer höheren Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft von Freital, also in der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in Richtung Dresden sowie in der verstärkten Nutzung touristischer Potenziale.“¹⁷

Bereits im Jahr 2011 wurde die Entwicklung eines neuen Geschäftszentrums am Projektstandort bewertet:

„Der nördliche Teilbereich des A-Zentrums ist zugleich die wichtigste Entwicklungsfläche. Das bestehende City-Center mit dem benachbarten Lebensmittel-Discounter Penny kann bisher keine größere Ausstrahlung erzielen, bleibt auf reine Nahversorgungsfunktionen begrenzt und verzeichnet umfangreiche Leerstände. Mit der geplanten Entwicklung des „Ortsteilzentrums Deuben“ wird dieser Standort in einen neuen, multifunktionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt eingebunden.“¹⁸

¹⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, Abschnitte V.2.1 und V.2.2, darunter angeführtes Zitat von Seite 62

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, VII, S. 106f.

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, Abschnitt 3.2, S. 74

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im weitergehenden Untersuchungsraum realistischer Weise an sich binden kann.

Auf Basis der erläuterten Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden Standortstrukturen auf, berücksichtigt die prognostizierte Kundenbindung aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Maßgeblich für den Gesamtstandort ist letztlich die Ausstrahlung und Kundenbindung als leistungsfähiger Handelsstandort mit Nahversorgungsausrichtung innerhalb des A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben mit einer sehr guten Erreichbarkeit im Stadtgebiet Freital.

Die erzielbare Kundenbindung ist getrennt für die beiden Lebensmittelmärkte und für den zusätzlichen Drogeriemarkt abzuleiten. Die zu erwartende Kundenorientierung nach den Sortimenten führte letztlich zur Unterscheidung der einzelnen Einzugsgebietszonen, die höchsten Bindungsquoten werden erwartungsgemäß im Kerneinzugsgebiet erzielt. Die Einzelwerte zur prognostizierten Nachfragebindung können nachstehender Tabelle entnommen werden, hervorzuheben sind die unterschiedlichen Marktstellungen der beiden Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes im Planvorhaben.

Die Tabelle weist für jede Einzugsgebietszone bzw. für das Einzugsgebiet insgesamt zunächst die betreiberspezifischen Bindungsquoten für Food und Non-Food I aus und führt diese dann in eine durchschnittliche Bindungsquote des Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zusammen.

Tabelle 7: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt

Kundenherkunft	Kaufkraft-volumen Food + Non-Food I		Bindungsquote		Umsatzerwartung		Umsatzerwartung gesamt in T€
	in T€		EDEKA + Bäcker in %	ALDI in %	EDEKA + Bäcker in T€	ALDI in T€	
Kerneinzugsgebiet	34.600						
Lebensmittel	29.730		15	8	4.500	2.200	7.000
Non-Food I	4.870		7	3	340	170	2.210
erweitertes nördliches Einzugsgebiet	47.240						
Lebensmittel	40.590		7	4	2.700	1.440	4.220
Non-Food I	6.650		4	2	290	140	1.380
erweitertes südliches Einzugsgebiet	9.780						
Lebensmittel	8.400		6	4	500	340	850
Non-Food I	1.380		3	2	40	30	140
Einzugsgebiet gesamt	91.620						
Lebensmittel	78.720		10	5	7.700	3.980	12.070
Non-Food I	12.900		5	3	670	340	3.730
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Lebensmittel + Non-Food I				5	430	230	820
Umsatzerwartung Non-Food II-Sortimente					450	450	1.480
Umsatzerwartung gesamt					9.250	5.000	18.100

 Non-Food I = Drogeriewaren und Heimtierernahrung
 Quelle: BBE-Berechnung 2021

Für alle drei Anbieter inkl. Bäcker ergibt sich demnach für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Non-Food I eine Kundenbindung von 17% im gesamten Einzugsgebiet. Im Kerneinzugsgebiet ist die Kundenbindung aufgrund der geringsten Entfernung zum Projektstandort mit 27% am höchsten, während im nördlichen und südlichen erweiterten Einzugsgebiet eine Bindungsquote von 12% bzw. 10% erzielt wird. Aus diesen Werten kann zweifellos eine starke Marktstellung des Projektvorhabens abgeleitet werden, welche jedoch keine dominante Stellung des Standorts in Freital erreicht.

Differenziert nach den Anbietern, ergibt sich für den **Lebensmittelmarkt EDEKA** eine durchschnittliche Nachfragebindung von 10% im Sortimentsbereich Lebensmittel und von 5% im Sortimentsbereich Non-Food I. Die stärkste Kundenbindung kann der EDEKA-Markt im Kerneinzugsgebiet mit 15% für Lebensmittel erzielen. Im Sortimentsbereich Non-Food I ergibt sich die notwendige Markterschließung u.a. auch aus dem betriebs-typischen Sortimentsanteil, sie liegt mit durchschnittlich 5% im Einzugsgebiet deutlich niedriger als bei Lebensmitteln mit 10%.

Der **Lebensmitteldiscounter ALDI** kann mit deutlich geringerer Verkaufsfläche im Vergleich zum EDEKA eine geringere Kundenbindung induzieren. Sie beträgt im gesamten Einzugsgebiet für Lebensmittel 5% und für Non-Food I-Waren rd. 3%. Im Kerneinzugsgebiet kann der Markt mit 8% eine höhere Bindungsquote als in den entfernteren erweiterten Einzugsgebietszonen mit jeweils rd. 4% erzielen, da andere Anbieter dort näher für die Bevölkerung zu erreichen sind. Dabei ist das vielfältige Discounterangebot im Stadtgebiet zu beachten.

In der Stadt Freital gibt es aktuell nur einen ROSSMANN-Drogeriemarkt im südlichen Stadtbereich im Weißeritzpark. Folglich kann der geplante **dm-Drogeriemarkt** bei den Non-Food I-Sortimenten eine Bindungsquote von 35% im Kerneinzugsgebiet, von 14% im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet und von 5% im südlichen erweiterten Einzugsgebiet erzielen. Eine höhere Bindungsquote ist nicht zu erwarten, da Drogeriewaren auch in Lebensmittelmärkten, insbesondere den beiden Kaufland-Märkten gekauft werden. Im südlichen erweiterten Einzugsgebiet ist die Kundenbindung durch den weiteren ROSSMANN-Drogeriemarkt gering.

Aus der prognostizierten Umsatzbindung am Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes für Food und Non-Food I leitet sich ein summarischer Umsatz für das Projektvorhaben von 15,8 Mio. € ab, dies wären ca. 87% des Gesamtumsatzes als Planvorhaben. Weitergehende **Streuumsätze** ergeben sich durch die Lage an den beiden Verkehrsachsen Dresdner Straße und Poisentalsstraße, der Nähe zum Busbahnhof und zum Bahnhof. Insbesondere aus südlichen Gemeinden, wie Tharandt oder Rabenau mit geringem Einzelhandelsangebot sind Streukunden zu erwarten. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ für die projektrelevanten Standort- und Angebotsstrukturen wird jedoch nur von sehr geringen Streuumsätzen in Größenordnung von 5% für die Anbieter ausgegangen.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind der Umsatzanteil der **Non-Food II – Sortimente**, die entsprechend den Ausführungen im Abschnitt 3 (Projektplanung) mit ca. 5% beim EDEKA, 9% beim ALDI und 15% beim dm-Drogeriemarkt anzusetzen sind.

In der Summe aus

- Nachfragebindung Food und Non-Food I innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von 15,8 Mio. €
- weiteren Streuumsätzen in Höhe von 0,82 Mio. €
- sowie ergänzenden Non-Food II – Umsätzen in Höhe von 1,48 Mio. €

ergibt sich eine **Prognose des Gesamtumsatzes des Projektvorhabens von 18,1 Mio. €**.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsatzprognosen mit der geplanten Größendimensionierung zusammengeführt und hinsichtlich der resultierenden Flächenleistungen bewertet.

Tabelle 8: Resultierende Flächenproduktivitäten im Planvorhaben

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
EDEKA Vollsortimenter	2.250 m ²	4.000 €/m ²	9.000 T€
ALDI Lebensmitteldiscounter	1.250 m ²	4.000 €/m ²	5.000 T€
dm Drogeriemarkt	700 m ²	5.500 €/m ²	3.850 T€
Bäckerei	50 m ²	5.000 €/m ²	250 T€
Verkaufsfläche / Umsatz im Planvorhaben gesamt	4.250 m²		18.100 T€

Quelle: BBE-Berechnung 2021, Angaben vom Auftraggeber

Für den Lebensmittelmarkt EDEKA errechnet sich eine unterdurchschnittliche betreibertypische Flächenproduktivität von ca. 4.000 €/m² Verkaufsfläche, allerdings weist der Markt zugleich eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, die beiden weiteren Großen Supermärkte von Kaufland, der REWE im A-Zentrum und die geringe Kaufkraft in Freital, welche sich insbesondere bei Supermärkten negativ auf den Umsatz auswirkt, lassen keinen höheren Flächenproduktivität erwarten.¹⁹

Im Gegensatz zur Firma EDEKA liegen für die Firma ALDI Umsätze differenziert nach den Regionalgesellschaften vor. Der durchschnittliche Umsatz (Netto) der zuständigen Regionalgesellschaft Wilsdruff beträgt 2,99 Mio. €. Mit einem Bruttoumsatz von rd. 5 Mio. € liegt der Umsatz damit über dem Durchschnitt der Regionalgesellschaft, was auch mit der Verkaufsfläche von 1.250 m² zu begründen ist. Die durchschnittliche Verkaufsfläche von ALDI Nord liegt unter 1.000 m².

Für den Drogeriemarkt ist im bundesdurchschnittlichen Vergleich trotz unterdurchschnittlicher Kaufkraft von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 5.500 €/m²²⁰ auszugehen. So existiert abseits des ROSSMANN-Drogeriemarktes in im Weißeritzpark kein weiterer Drogeriemarkt. Somit ergibt sich ein Umsatz von knapp 3,9 Mio. €.

Für den Bäcker wird ein Umsatz von knapp 0,3 Mio. € erwartet.

¹⁹ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von EDEKA-Märkten beträgt 4.870 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.781 EDEKA-Märkte (Supermärkte – ohne EDEKA-Center) der Firma EDEKA ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.284 m². (Quelle bulwiengesa, TradeDimensions, zitiert in: 15. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2020/2021 der Hahn-Gruppe)

²⁰ BBE Handelsberatung GmbH: 2020: Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 23

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt am Projektstandort prognostiziert, dieser Differenzierung folgt auch die Prognose der wettbewerblichen Folgewirkungen.

Anzunehmen ist, dass der erwartete Umsatz der Märkte im Einzugsgebiet zwangsläufig Anbietern entsprechend der bisherigen regionalen Kundenorientierung verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Vorhaben auslösen können. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsgebiet.

Die Umlenkungen beziehen sich grundsätzlich auf das Food- und Non-Food I-Sortiment. Zur exakteren Bewertung der Wettbewerbseffekte durch den Drogeriemarkt werden dessen maßgebliche Wettbewerbsstandorte (Kaufland Wilsdruffer Straße, Kaufland und ROSSMANN Weißeritzpark) zusätzlich nach diesen Hauptwarengruppen Food und Non-Food I gegliedert.

Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

Lage	Umsatz Food + Non-Food I		Umsatzumverteilung EDEKA+Bäcker		Umsatzumverteilung ALDI		Umsatzumverteilung dm-Drogeriemarkt		Umsatzumverteilung gesamt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	
Bestehender ALDI A-Zentrum Deuben	3,14			100,0%	3,14				100,0%	3,14
REWE+Bäcker A-Zentrum Deuben	5,41	10,0%	0,54				0,05	1,0%	0,59	11,0%
City-Center Freital A-Zentrum Deuben	3,78	6,5%	0,25	5,0%	0,19		0,04	1,0%	0,48	12,5%
Sonstige Anbieter A-Zentrum Deuben	0,94	3,0%	0,03						0,03	3,0%
A-Zentrum Potschappel	0,89									
NVZ Zauckerode	3,86	3,0%	0,12	0,5%	0,02				0,14	3,5%
NVZ Pesterwitz	3,02	8,0%	0,24						0,24	8,0%
NVL Poistentalstraße	3,72	9,0%	0,33	3,0%	0,11		0,07	2,0%	0,51	14,0%
NVL Körnerstraße	3,37	9,0%	0,30	5,0%	0,17		0,07	2,0%	0,54	16,0%
NVL Ooppelstraße	3,06	2,0%	0,06	0,5%	0,02				0,08	2,5%
NVL Potschappel-Süd	4,40	8,0%	0,35	5,0%	0,22		0,09	2,0%	0,66	15,0%
NVL Rabenauer Straße	3,22	6,1%	0,20	1,0%	0,03		0,03	1,0%	0,26	8,1%
Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße - Food	10,91	21,5%	2,35	0,5%	0,06		0,11	1,0%	2,52	23,0%
Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße - Nonfood I	1,60	6,0%	0,10				0,22	14,0%	0,32	20,0%
Ergänzungsstandort Weißeritzpark - Food	13,63	21,3%	2,90	1,0%	0,14		0,14	1,0%	3,18	23,3%
Ergänzungsstandort Weißeritzpark - Nonfood I	5,00	2,0%	0,10				1,25	25,0%	1,35	27,0%
Standort NORMA, Carl-Thieme-Straße	4,00	5,0%	0,20	1,0%	0,04		0,04	1,0%	0,28	7,0%
Netto, Dresden Karlsruher Straße 46	3,06	2,0%	0,06						0,06	2,0%
Netto, Dresden Karlsruher Straße 80	3,24	2,0%	0,06						0,06	2,0%
Sonstige	8,91	2,0%	0,18	0,5%	0,04		0,04	0,5%	0,26	3,0%
Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben im Untersuchungsgebiet			8,37		4,18		2,15		14,70	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse Drogeriewaren (dm-Drogeriemarkt kann 1/3 der Abflüsse nach Dresden binden)							0,96		0,96	
Streuumsätze (Food + Non-Food I)			0,43		0,23		0,16		0,82	
Mehrumsatz Non-Food II-Sortimente ALDI					0,14				0,14	
Umsatz Non-Food II-Sortimente			0,45		0,45		0,58		1,48	
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			9,25		5,00		3,85		18,10	

Quelle: BBE-Berechnung 2021
* marginal

Die oben dargestellten Umsatzumlenkungseffekte stellen ein Worst-Case-Szenario dar und konzentrieren sich sehr stark auf die Wettbewerbseffekte im Untersuchungsraum. Anzunehmen ist jedoch, dass im Drogeriebereich bei einer Bindungsquote von 74% und einem Kaufkraftabfluss von 2,9 Mio. € insbesondere nach Dresden rd. ein Drittel der bisherigen Abflüsse gebunden werden kann. So gibt es aktuell nur einen ROSSMANN-Drogeriemarkt im südlichen Stadtbereich von Freital.

Unter dieser Prämisse setzt sich die Umsatzherkunft wie folgt zusammen:

■ Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben im Untersuchungsgebiet	14,70 Mio. € (ca. 81%),
■ Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse Drogerie (insb. Richtung Dresden)	0,96 Mio. € (ca. 5%),
■ Streuumsätze	0,82 Mio. € (ca. 5%),
■ Umsätze mit Non-Food II – Sortimenten (darunter Bestandsumsätze Non-Food II-Sortimente ALDI)	1,48 Mio. € (ca. 8%), 0,45 Mio. € (ca. 2%).

Bei den Umverteilungen des ALDI-Marktes ist zu berücksichtigen, dass der bestehende ALDI-Markt nicht durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden soll. Durch die ALDI-Verlagerung und Erweiterung ergibt sich folglich eine Verlagerung der bestehenden Kundenbindung mit ca. 3,14 Mio. € (Food und Non-Food I) sowie eine Umsatzumverteilung gegenüber den weiteren Standorte in Höhe von 1,04 Mio. €. Im Vergleich werden durch die Ansiedlung des dm-Drogeriemarktes 2,15 Mio. € bzw. 8,37 Mio. € durch den geplanten EDEKA-Vollsortimenter in den nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen umverteilt.

Weiterhin ist zu beachten, dass allein durch das Einwohnerwachstum bis zum Jahr 2030 auf 40.510 in Variante 1 bzw. 39.940 in Variante 2 ein Potenzialwachstum in der Stadt Freital von 3,1 Mio. € bzw. von 1,5 Mio. € bei den drei nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsteht. Das Potenzialwachstum wird folglich die errechneten Umverteilungseffekte um 10-20% reduzieren, so dass die vorliegende Berechnung ein worst-case-Szenario darstellt.

Umverteilungen ergeben sich zunächst für die Standorte mit vergleichbarer Größendimensionierung und Sortimentsstruktur. Folglich sind die beiden Ergänzungsstandorte Wilsdruffer Straße und Weißeritzpark besonders vom Planvorhaben betroffen.

Die stärksten Umverteilungen entfallen mit summarisch 4,53 Mio. € dabei auf den **Ergänzungsstandort Weißeritzpark**, da sich neben dem Magnetanbieter Kaufland der einzige Drogeriemarkt ROSSMANN in der Stadt Freital befindet. Folglich ergeben sich mit einer Umverteilungsquote von 27% bei Non-Food I-Sortimenten Umverteilungen von 1,35 Mio. € für diesen Standort. Für Lebensmittelsortimente wird mit 23,3% eine geringere Umverteilungsquote erwartet, woraus sich eine Umsatzumverteilung von rd. 3,2 Mio. € errechnet. Der Weißeritzpark stellt mit vielen weiteren ergänzenden Handelsbetrieben den dominanten Handelsstandort der Stadt Freital dar und wird auch zukünftig diese Rolle einnehmen.

Die Umverteilungseffekte beim **Ergänzungsstandort Wilsdruffer Straße** sind mit rd. 2,8 Mio. € absolut geringer, was vor allem am nicht-vorhandenen Drogeriemarkt liegt, so dass bei Non-Food I-Sortimenten nur eine Umverteilung von nur rd. 0,3 Mio. € induziert wird. Bei einer Umverteilungsquote von rd. 23% ergibt sich ein prognostizierter Umsatzrückgang für Lebensmittel von rd. 2,5 Mio. €. Dies stellt, wie beim Weißeritzpark, zweifellos einen hohen Wert dar, wird jedoch in Anbetracht der bisher dominanten Marktstellung und der Potenzialentwicklung zu keiner Schließung des Großen Supermarktes führen.

Innerhalb des **A-Zentrums Deuben** gibt es mit dem REWE mit integriertem Bäcker und der City-Galerie zwei wesentliche Wettbewerbsstandorte. Da beide Standorte Teil des A-Zentrums stehen die beiden Standorte einerseits im Wettbewerb, können jedoch auch von einem insgesamt attraktiveren A-Zentrum profitieren. Wie aus der Umverteilungstabelle deutlich wird, überwiegen sowohl beim REWE-Markt als auch beim Standort City-Center die wettbewerblichen Auswirkungen, da Umverteilungsquoten von 11% bzw. 12,5% erwartet werden, die zu einem Umsatzrückgang von knapp 0,6 Mio. € bzw. knapp 0,5 Mio. € führen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen können hieraus nicht abgeleitet werden.

Die beiden **weiteren Anbieter** Bäckerei Laube und Milchwerk-Sonderposten **im A-Zentrum Deuben** stehen aufgrund der spezifischen Sortimentsausrichtung nur marginal im Wettbewerb mit dem Vorhaben.

Innerhalb des Kerneinzugsgebiets existieren mit den **Nahversorgungslagen Körner Straße, Poisentalsstraße** und **Potschappel-Süd** drei wesentliche Wettbewerbsstandorte, welche mit Umverteilungsquoten zwischen 14% und 16% überdurchschnittlich betroffen sind. Insbesondere der LIDL-Markt (Nahversorgungslage Potschappel-Süd) präsentiert sich mit einem großflächigen LIDL-Lebensmitteldiscounter in einer frequentierten Lage als wettbewerbsfähig, so dass schädliche Auswirkungen auszuschließen sind. An der Poisentalsstraße gibt es in einem Abstand von 700 m zwei Netto-Märkte. Bei den ermittelten Umverteilungen von jeweils rd. 0,5 Mio. € kann eine Schließung eines der beiden Märkte nicht ausgeschlossen werden.

Etwas geringere Umsatzumverteilungen sind für die 2,5 km entfernte **Nahversorgungslage Rabenausstraße** mit einem Netto-Markt und für den 2,3 km entfernten Standort von **NORMA in der Carl-Thieme-Straße** mit Umverteilungsquoten von 8% bzw. 7% zu erwarten. Die Standorte sind stärker auf das südliche und nördliche Standortumfeld ausgerichtet und stehen damit in geringerem Maße im Wettbewerb mit dem Projektvorhaben. Bei Umverteilungen von weniger als 0,3 Mio. € ist auch zukünftig ein tragfähiger Umsatz der beiden Standorte vorhanden.

Für alle weiteren Standorte verbleiben aufgrund der Entfernung und unterschiedlichen Versorgungsfunktionen die Umsatzumverteilungsquoten bei maximal 3,5% und werden folglich keine existenziellen Wirkungen induzieren.

Abschließend ist für die Prognoseumsätze bei **Non-Food II-Sortimenten** zu konstatieren, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten und Anbieter aufteilen und eine einzelbetriebliche oder standortbezogene Ausweisung von Umsatzumverteilungseffekten modelltheoretisch nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Non-Food-II-Umsätze des ALDI-Marktes ergibt sich lediglich ein Mehrumsatz von 1,17 Mio. €. Spürbare Auswirkungen sind auszuschließen.

9.3. Kompatibilität mit den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Einzelhandel in der Stadt Freital / Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahе Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich diesbezüglich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

Verkaufsflächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt unterhalb von 10%

- Der Anteil der Non-Food II-Sortimente²¹ liegt bei den Lebensmittelmärkten nach Angaben des Auftraggebers bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Für den Drogeriemarkt ist der Non-Food II-Anteil geringfügig darüber, allerdings bleibt der Anteil über alle drei Anbieter unterhalb von 10%.

Projektstandort ist Teil des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben der Stadt Freital und trägt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei

- Der Projektstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben. Mit dem modernen Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscounter und Bäcker wird der zentrale Versorgungsbereich nachhaltig gestärkt. So wird das Projektvorhaben perspektivisch der Magnetstandort im A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben von dem auch die weiteren kleineren Anbieter im Umfeld profitieren können.
- Die Entwicklung des Projektstandortes ist langjähriges städtebauliches Ziel der Stadt Freital.

Qualifizierung der Nahversorgung in Deuben sowie im weiteren Stadtgebiet Freital

- Neben der Stärkung des Zentrums von Deuben ist mit dem Vorhaben auch eine Qualifizierung der wohnungsnahen Versorgung im Ortsteil Deuben sowie der wohnortnahen Versorgung im weiteren Stadtgebiet verbunden.
- So gibt es aktuell nur einen Drogeriemarkt im Weißeritzpark im gesamten Stadtgebiet und auch die beiden modernen Lebensmittelmärkte werden zur Qualifizierung des Angebots beitragen.

Stärkere legitime Eigenbindung im Drogeriebereich im Einzugsgebiet

- Bisher fließen bei Drogeriewaren ca. 2,9 Mio. € aus dem Einzugsgebiet ab, da es in der Stadt mit knapp 40.000 Einwohner nur einen Drogeriemarkt gibt. Mit dem geplanten dm-Drogeriemarkt kann nach gutachterlicher Einschätzung rd. ein Drittel der bisher abfließenden Kaufkraft im Einzugsgebiet gebunden werden.

²¹ Non-Food II-Waren umfassen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Allumfassend sehr gute Erreichbarkeit des Standorts

- Durch die Lage am Busbahnhof, der Nähe zum Bahnhof Deuben, zwei Verkehrsachsen am Standort und Fußwegen entlang der umliegenden Straßen ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Standorts gegeben.
- Die geplanten 150 Stellplätze sichern die Erreichbarkeit des gesamten neuen Stadtzentrums „Sächsischer Wolf“ ab.

Zusätzlicher gebietsfremder Verkehr wird im Stadtgebiet nicht induziert

- Durch die zentrale Lage in der Stadt Freital und der sehr guten ÖPNV-Anbindung wird kein zusätzlicher gebietsfremder Verkehr induziert. Vielmehr kann durch die allumfassend gute Erreichbarkeit des integrierten Standorts ein Beitrag für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geleistet werden, da weniger Pkw-orientierte Standorte aufgesucht werden.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Freital und umliegender Städte sind auszuschließen

- Das Vorhaben trägt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Geschäftsstraße Deuben bei.
- Abseits des bisherigen ALDI-Marktes, welcher durch eine andere Handels- oder Dienstleistungsnutzung (kein Lebensmittelmarkt) nachgenutzt werden soll, sind keine existenziellen Wirkungen für die weiteren Anbieter im A-Zentrum in Deuben zu erwarten.
- Die Umverteilungswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche verbleiben auf geringem Niveau.

Differenzierte Wettbewerbswirkungen auf weitere Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Freital

- Besonders die beiden Ergänzungsstandorte Weißeritzpark und Wilsdruffer Straße werden aufgrund der vergleichbaren Sortimentsausrichtung wie am Projektstandort betroffen sein. Hierbei zeichnen sich sehr hohe Umverteilungsquoten ab. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Umverteilungen zugunsten eines zentralen Versorgungsbereichs und zu Lasten von Ergänzungsstandorten zu bewerten.
- Die weiteren Nahversorgungslagen im direkten Umfeld werden ebenfalls wesentlich vom Projektvorhaben betroffen sein. Da an der Poientalstraße zwei Netto-Märkte mit einem Abstand von nur 700 m voneinander entfernt sind, kann bei den errechneten Umverteilungseffekten die Schließung eines der beiden Märkte nicht ausgeschlossen werden. Hierzu ist festzustellen:
 - Aufgrund der geringen Entfernung der beiden Märkte kann auch weiterhin für den Großteil der Bevölkerung in diesem Bereich die Nahversorgung sichergestellt werden.
 - Auch die dortige Bevölkerung kann vom Planvorhaben mit einem modernen Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt profitieren.

Marktwachstum kann die Umverteilungsquoten im worst-case-Szenario anteilig reduzieren

- Allein durch das Einwohnerwachstum bis zum Jahr 2030 auf 40.510 in Variante 1 bzw. 39.940 in Variante 2 ergibt sich ein Potenzialwachstum in der Stadt Freital von 3,1 Mio. € bzw. von 1,5 Mio. € bei den drei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne Berücksichtigung zusätzlich steigender Verbrauchsausgaben). Das Potenzialwachstum wird folglich die errechneten Umverteilungseffekte um 10-20% reduzieren, so dass die Berechnung ein worst-case-Szenario darstellt.

Keine städtebaulich-relevanten Wechselwirkungen mit Nachbargemeinden

- Wie aus dem Einzugsgebiet in Abschnitt 7 deutlich wird, bleibt das Einzugsgebiet auf das Stadtgebiet von Freital begrenzt. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen sind somit auszuschließen.
- Der Umsatz aus Kaufkraftrückholungseffekten gegenüber der Landeshauptstadt Dresden verteilt sich auf eine Vielzahl von Standorten und ist deshalb einzelbetrieblich nicht ausweisbar.
- Auch die Streuumsätze bleiben mit einem Umsatzanteil von 5% auf geringem Niveau und werden einzelbetrieblich in jedem Fall unterhalb der Spürbarkeitsschwelle liegen.

Das Vorhaben ist mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Großen Kreisstadt Freital zum Einzelhandel kompatibel:

- Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Einzelhandelskonzepts, an denen sich das INSEK orientiert: So *„sind Investitionen vorrangig auf die beiden A-Zentren zu lenken.“* Gemäß Einzelhandelskonzept ist *„die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und in den beiden A-Zentren zu konzentrieren zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und somit die für die Stadtstruktur und Stadtidentität wichtigen, traditionellen Versorgungszentren weiter zu entwickeln. Diese Fokussierung dient deren Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Chancen liegen in einer höheren Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft von Freital, also in der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in Richtung Dresden sowie in der verstärkten Nutzung touristischer Potenziale.“*
- Der Projektstandort wurde bereits im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche städtebaulich positiv bewertet: *„Der nördliche Teilbereich des A-Zentrums ist zugleich die wichtigste Entwicklungsfläche. Das bestehende City-Center mit dem benachbarten Lebensmittel-Discounter Penny kann bisher keine größere Ausstrahlung erzielen, bleibt auf reine Nahversorgungsfunktionen begrenzt und verzeichnet umfangreiche Leerstände. Mit der geplanten Entwicklung des „Ortsteilzentrums Deuben“ wird dieser Standort in einen neuen, multifunktionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt eingebunden.“*

9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Der Stadt Freital wird im Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, woraus sich die Zulässigkeit zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß Ziel 2.3.2.1 ableiten lässt.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben in städtebaulich integrierter Lage. Damit wird das Ziel 2.3.2.3 unterstützt.

Das Einzugsgebiet bleibt auf die Stadt Freital begrenzt. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes über den Mittelbereich des Mittelzentrums, bspw. nach Dresden, ist auszuschließen, weshalb Ziel 2.3.2.4 erfüllt wird. Im Oberzentrum Dresden gibt es deutlich stärker ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen und die Entfernung zum Projektstandort beträgt mindestens 4 km, so dass nicht zu erwarten ist, dass Bewohner der Landeshauptstadt den Projektstandort aufsuchen. Vielmehr kann bisher die Landeshauptstadt Dresden im erheblichen Maße Kaufkraft aus Freital binden, wie die Zentralitätskennziffer von 78 über alle Branchen und auch die Kaufkraftabflüsse bei Drogeriewaren von 2,9 Mio. € aufzeigen.

Das Vorhaben trägt zur Stärkung des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben in der Stadt Freital bei und wird die Nahversorgung mit zwei modernen Lebensmittelmärkten und einem modernen Drogeriemarkt qualifizieren. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Freital sowie in umliegenden Gemeinden können, wie aus Abschnitt 9.3 deutlich wurde, nicht abgeleitet werden. Das Vorhaben ist ebenfalls mit Ziel 2.3.2.5 kompatibel.

Im direkten Standortumfeld befinden sich der Busbahnhof und der Bahnhof Deuben. Gemäß dem Grundsatz 2.3.2.6 wird somit eine ausreichende ÖPNV-Anbindung sichergestellt.

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort liegt innerhalb des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben und ist damit Teil eines zentralen Versorgungsbereichs.
- Mit dem Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“ ist eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden, wovon auch die weiteren inhabergeführten Geschäfte im direkten Umfeld profitieren können.
- Durch den Busbahnhof und den Bahnhof Deuben im direkten Umfeld, die Lage an der Dresdner Straße sowie Poisenttalstraße und Fußwegen an den umliegenden Straßen ist eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit gegeben. Damit kann der Standort gemeinsam mit den weiteren Anbietern des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben seine wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.
- Aktuell gibt es nur einen Drogeriemarkt in der Stadt Freital im südlich gelegenen Weißeritzpark. Ein zweiter Drogeriemarkt in der Stadt mit knapp 40.000 Einwohnern wird die Versorgung in diesem Sortimentbereich stärken. Auch die beiden modernen Lebensmittelmärkte tragen zur Qualifizierung des Angebots bei.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 18,1 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 27% im Kerneinzugsgebiet und 12% bzw. 10% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Freital und umliegender Kommunen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Der bestehende ALDI-Markt soll durch einen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieb (kein Lebensmittelmarkt) nachgenutzt werden.
- Das Vorhaben ist sowohl mit den städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Freital zum Einzelhandel für die Große Kreisstadt Freital als auch dem Landesentwicklungsplan Sachsen kompatibel.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur einordnet. Der zentrale Versorgungsbereich A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben sowie die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Freital werden damit insgesamt gestärkt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 4. Januar 2022